Untersuchungen über Bodenpreise, Mietpreise und Bodenverschuldung in einem Vorort von Berlin

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

genehmigt

von der philosophischen Fakultät

der

Friedrich-Wilhelms-Universität
zu Berlin

Von

Walter Rothkegel
aus Groß-Strehlitz

Tag der Promotion: 12. April 1920

Referenten:

Geheimer Regierungsrat Professor Dr. Sering

Geheimer Regierungsrat Professor Dr. Schumacher

München und Leipzig
Verlag von Duncker & Humblot
1920

Meiner Lebensgefährtin

Inhaltsverzeichnis

Erstes Kapitel

Zweck, Ort und Quellen der Untersuchung

Die städtische Boden- und Wohnungsfrage als Problem ist erst jüngeren Datums, sie geht in Deutschland nicht über die Mitte des vorigen Jahrhunderts zurück. Wenn auch dem Altertum und dem Mittelalter die Wohnungsnot und das Wohnungselend keineswegs unbekannte Erscheinungen waren, so entwickelte sich doch erst in neuerer Zeit eine mächtige Bewegung zu ihrer Abwehr. Wie nur wenige soziale Fragen hat gerade die Wohnungsfrage das Interesse der Allgemeinheit erregt. Eine emsige Agitation begann insbesondere nach dem Kriege 1870/71, als sich infolge des wirtschaftlichen Aufschwunges in der Gründerzeit eine große Wohnungsnot einstellte. Zahlreiche Vereine wurden gegründet, die sich eingehend mit den Reformfragen beschäftigten, Kongresse vereinigten die Wohnungsreformer aller Länder zu gemeinsamer Aussprache, und es entstand eine Wohnungsliteratur, die heutzutage kaum noch zu übersehen ist.

Gewiß haben alle diese Arbeiten, insbesondere die umfangreichen literarischen Untersuchungen, wichtige Erkenntnisse zutage gefördert, trotzdem ist noch manche bedeutungsvolle Frage offen geblieben. Das gilt unter anderem von der Kernfrage der Wohnungspolitik, inwieweit nämlich die Bodenspekulation die Mietpreise zu beeinflussen vermag, mit anderen Worten, ob das in allen Großstädten beobachtete Anwachsen der Wohnungsmieten zurückzuführen sei auf das ständige Emportreiben der Bodenpreise seitens der Bodenbesitzer, oder ob

nicht vielmehr umgekehrt die wachsenden Bodenpreise lediglich eine Folge der steigenden Mieten seien. Es unterliegt wohl keinem Zweifel, daß die richtige Beantwortung dieser Frage von größter Bedeutung für unsere Wohnungspolitik werden muß.

In Deutschland können wir zwei Gruppen von Wohnungstheoretikern unterscheiden, die hierauf ganz verschiedene Antworten gegeben haben. Die eine Gruppe steht auf dem Standpunkt, daß die Preisbildung beim städtischen Boden auf ungesunden und willkürlichen Grundlagen beruhe und vornehmlich auf Machenschaften der Bodenspekulation zurückzuführen sei. Das Spekulantentum besitzt nach dieser Lehre die Macht, die Bodenpreise nach seinem Ermessen festzusetzen. Die einmal hochgetriebenen Preise bleiben dann dauernd hoch und führen zu einer dauernden Belastung der Konsumenten in Gestalt erhöhter Mietspreise. Demgegenüber betont die andere Richtung, daß die Bodenspekulation nicht imstande sei, den Bodenpreis künstlich zu erhöhen, sondern sie nehme nur die zukünftige, auf natürlicher Entwicklung beruhende Wertsteigerung vorweg. Die Spekulation schaffe nicht Werte, sondern spüre sie nur auf. Nicht der Bodenpreis bestimme die Mieten, sondern umgekehrt, die Mieten, die von dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt abhängig seien, bestimmen den Bodenpreis. Die Spekulation habe auch nicht, wie vielfach behauptet wird, das Interesse, den Boden so lange wie möglich von der Bebauung fern zu halten, sondern im Gegenteil den Wunsch, ihn sobald wie möglich zu erschließen.

Der Streit über diese Frage, der vielfach mit Erbitterung geführt worden ist, ist noch nicht beendet, und es scheint, als ob es nicht möglich wäre, auf vorwiegend deduktivem Wege zu einer allgemein anerkannten, klaren Erkenntnis der Dinge zu gelangen. Darum ist auch von verschiedenen Seiten die Herbeischaffung weiteren induktiven Materials als dringend notwendig bezeichnet worden.

Gewiß liegen schon aus zahlreichen Städten Deutschlands Untersuchungen vor, die durch sorgfältige monographische Darstellungen der Boden- und Wohnungsverhältnisse Aufklärung zu bringen suchten. Wenn trotzdem der Zusammenhang von Boden- und Mietpreisen bis jetzt noch nicht genügend geklärt erscheint, so mag der Grund hierfür darin zu suchen sein, daß man sich bei diesen Untersuchungen in der Regel vorwiegend mit dem einen Teil der Frage, der Bewegung der Bodenpreise, beschäftigt hat, während die Darstellung der Mietpreisverhältnisse stark vernachlässigt worden war. Erst durch

eine gemeinsame Erforschung beider Faktoren ist eine völlige Aufklärung zu erhoffen.

Auf diesen Mangel haben Bücher[1] (schon 1891) und neuerdings vor allen Willibald Mildschuh nachdrücklich hingewiesen. Mildschuh hat es auch unternommen, die Boden- und Mietpreisverhältnisse in einer Großstadt (Prag) für einen dreiunddreißigjährigen Zeitraum sehr eingehend zu untersuchen[2]. Doch war es bei der ganzen Anlage der Arbeit auch noch nicht möglich gewesen, klar zu erkennen, welche Wirkung der etwa durch die Bodenspekulation in die Höhe getriebene Bodenpreis auf die Mietpreise auszuüben vermag. Wir sehen wohl, daß der Preis des Grund und Bodens in der Peripherie von Prag durch die Spekulation bedeutend verteuert wird, und Mildschuh schließt daraus, daß mit der Steigerung der Bodenpreise sich auch die Herstellungskosten der Häuser und infolgedessen auch die Mieten erhöhten[3]. Diese Schlußfolgerung liegt wohl sehr nahe, trotzdem ist sie aber nicht ohne weiteres als richtig anzuerkennen. Gewiß ist eine solche Wirkung der Bodenpreissteigerung möglich und denkbar, doch kann ebensogut eine andere Folgeerscheinung eintreten, nämlich daß die Rentabilität des in den Wohnhäusern angelegten Kapitals immer mehr abnimmt, so daß sich schließlich die Besitzer überhaupt nicht mehr halten können. So lehrreich und interessant auch Mildschuhs Untersuchungen in sehr vieler Hinsicht sind, für die Beantwortung dieser Frage reicht aber das Material nicht aus. Aus seinen Feststellungen kann nicht erkannt werden, ob die Macht der Bodenbesitzer wirklich so groß ist, daß sie sogar die Preise der Wohnungsmieten in die Höhe schrauben können. Und da Mildschuh die Bodenverschuldung überhaupt nicht berücksichtigt hat, gibt uns seine Arbeit auch keinerlei Auskunft, inwieweit das geltende Hypothekenrecht an der Preisbildung mitbeteiligt ist. Um diese Frage beantworten zu können, ist es nötig, die Untersuchungen noch eingehender zu gestalten. Es genügt nicht, die Bewegung der Bodenpreise einerseits und die Bewegung der Mietpreise andererseits je für sich zu verfolgen und zu vergleichen. Es muß hierbei ein größeres Gewicht darauf gelegt werden, klarzustellen, wie die Bodenpreise in privatwirtschaftlicher Hinsicht auf den

---

[1] Bücher, Die Wohnungsenquete der Stadt Basel, 1891.

[2] Mildschuh, Mietzinse und Bodenwerte in Prag in den Jahren 1869 bis 1902.

[3] Allerdings mit der Einschränkung, daß nicht die ganze Mietssteigerung der Bodenspekulation zur Last zu schreiben ist.

Hauseigentümer einwirken. Das kann wohl nur in der Weise geschehen, daß man regelrechte Rentabilitätsberechnungen der einzelnen Häuser anstellt. Hierzu gehört in erster Linie eine genaue Kenntnis des Anlagekapitals, nämlich der Baukosten und der Kosten für den Grund und Boden, und ferner der erzielbaren Mietpreise. Die Rentabilität wird aber weiter durch die Höhe der hypothekarischen Belastung sowie durch die Bedingungen beeinflußt, unter denen die Hypotheken gewährt worden sind. Darum ist weiter eine ganz genaue Kenntnis der Verschuldung erforderlich. Derartige Berechnungen verschaffen uns eine deutliche Vorstellung davon, in welchem Maße eine Steigerung der Bodenpreise auf die wirtschaftliche Lage der Hausbesitzer einzuwirken vermag. Wo wir Bodenpreise vorfinden, die im Verhältnis zu den Mieten zu stark in die Höhe getrieben erscheinen, können wir mit dem Hausbesitzer gewissermaßen mitfühlen, wie er alles daran setzen muß, um durch Erzielung höherer Mieten das gestörte Gleichgewicht zwischen dem Anlagekapital und der Mieteinnahme wiederherzustellen. Läßt sich dann weiter feststellen, daß die Mieter regelmäßig diesem Drucke der Hausbesitzer nachgeben müssen, dann wäre der Beweis erbracht, daß die Mieten letzten Endes vom Bodenbesitzer diktiert werden.

Es dürfte keine undankbare Aufgabe sein, an der Hand von einwandfreiem statistischen Material einmal nachzuspüren, ob ein derartiger Zusammenhang zwischen Boden- und Mietpreisen wirklich besteht. Man wird dazu zweckmäßig die Peripherie einer sich stark entwickelnden Stadt aussuchen müssen, wo die Neubauten auf bisher unbebautem Gelände errichtet werden, weil hier der etwaige Einfluß der Bodenpreise auf die Mietpreise am reinsten in Erscheinung treten kann. Von Interesse sind dabei nur reine Wohnviertel, während Industriegelände sowie Geschäftsstraßen ausscheiden müssen. Zweckmäßig wird es dabei ferner sein, Gegenden mit verschiedenartigen Wohnhaustypen in die Untersuchung hineinzuziehen, also sowohl Bezirke mit vorherrschendem Kleinwohnungsbau als auch solche mit vorwiegend herrschaftlichen Wohnungen (Villenviertel). Denn es ist nicht ausgeschlossen, daß der Kampf um die Miete zwischen Hausbesitzer und Mieter einen verschiedenen Ausgang nimmt, je nachdem die Mieter sich aus wohlhabenden oder lediglich aus den ärmsten Schichten der Bevölkerung zusammensetzen.

Ein Ort, für den diese Voraussetzungen zutreffen, ist die Gemeinde Berlin-Mariendorf, die für die vorliegende Arbeit ausgewählt worden ist. Sie liegt im Süden von Berlin und umfaßt ein Ge-

biet von rund 1122 ha. Ziemlich genau in der Mitte der Gemarkung befindet sich die alte Dorfaue, die von dem Südrande der Reichshauptstadt etwa 5½ km entfernt ist. Die Verbindungsstraße der Dorfaue mit Berlin (über Berlin-Tempelhof), die Chausseestraße, ist die Hauptverkehrsader des Ortes, hier entstanden die ersten Mietskasernen, hier befinden sich die wichtigsten Geschäfte, Gasthäuser u. dgl. m. Im Nordwestzipfel der Gemarkung, westlich der Dresdener Bahn, war ganz abseits von dem eigentlichen Dorfe eine Villenkolonie entstanden, Südende, die in den 1870er Jahren von einer Aktiengesellschaft gegründet worden ist, und seitdem eine recht gute Entwicklung genommen hat. Das Gelände zwischen der Chausseestraße und Südende war in den letzten zwei Jahrzehnten der Hauptschauplatz des Grundstückshandels und der Bautätigkeit gewesen, es ist das Gebiet, das uns in den folgenden Ausführungen am meisten beschäftigen wird. Dazu kommen noch einige Straßen südwestlich der Dorfstraße, in denen in den letzten Jahren der Wohnhausbau lebhaft eingesetzt hat.

Das Material für die Untersuchungen, die Kaufpreise, die Mietpreise und die Angaben über die Höhe der hypothekarischen Belastung der Grundbesitzungen ist vornehmlich dem staatlichen Grundsteuerkataster, ferner den Grundakten des Grundbuchamtes und den Gemeindeakten entnommen. Ferner ist die Feststellung der Baukosten zahlreicher Häuser notwendig gewesen. Die Schätzungen derselben sind von einem sehr erfahrenen Mariendorfer Maurermeister vorgenommen worden, der selbst mehrfacher Hausbesitzer in Mariendorf ist und dort zahlreiche Häuser selbst gebaut hat.

Zweites Kapitel

Das Verfahren bei der Sammlung der Kaufpreise und der Mietpreise

Die für die einzelnen Grundstücke in Mariendorf gezahlten Kaufpreise sind den sogenannten Eigentumsveränderungslisten entnommen, die die Grundbuchämter über jeden Eigentumswechsel den Katasterämtern zustellen. Außerdem sind in zahlreichen Fällen die Grundakten selbst herangezogen worden. Die vereinbarten, dem Verkäufer gezahlten Geldbeträge bilden aber für den Käufer nur einen Teil, wenn auch den größten Teil der Kosten, die ihm durch die Erwerbung eines Grundstückes entstehen. Um die Gesamtkosten zu erhalten, müssen zu den vereinbarten Kaufpreisen noch die zahlreichen Besitzwechselabgaben hinzugerechnet werden. Es handelt sich dabei vor dem Kriege um folgende Angaben:

1. Der Auflassungsstempel nach dem preußischen Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895.
2. Der Reichsstempel (Reichsumsatzsteuer).
3. Die Gemeindeumsatzsteuer.
4. Die Kreisumsatzsteuer.

In Mariendorf haben diese Eigentumsübertragungskosten im Jahre 1896 1 % des Wertes der umgesetzten Grundstücke betragen, und sie stiegen an bis auf $3^{2}/_{3}$ % für bebaute und 4,17 % für unbebaute Grundstücke im Jahre 1911.

Dazu kommen noch die Notariatskosten für den Kaufvertrag, der wohl immer abgeschlossen wird, und die Gerichtskosten für die Auflassung, die Eintragung des Restkaufgeldes u. dgl. m., die zusammen auf etwa ein Drittel vom Hundert des Wertes veranschlagt werden können.

Alle diese Eigentumsübertragungskosten werden fast ausnahmslos von dem Käufer getragen, sie sind daher in den folgenden Untersuchungen, soweit es sich dabei um genaue Rentabilitätsberechnungen handelt, den vereinbarten Kaufpreisen hinzugerechnet worden. Damit ergeben sich die gesamten Unkosten, die mit dem Erwerb eines Grundstückes verbunden waren.

Die Mietpreise sind den Hauslisten entnommen, die jährlich für die Zwecke der Einkommensteuerveranlagung von den Hausbesitzern aufgestellt und dann in den Gemeindeämtern aufbewahrt werden. Für Mariendorf gingen diese Listen nicht über das Jahr 1903 zurück.

In den Hauslisten sind die Mietzinsen, wie es allgemein im praktischen Leben üblich ist, nach den einzelnen Wohnungen eingetragen. In dieser Form gegebene Mietpreisangaben lassen aber keinen exakten, ziffernmäßigen Vergleich zu mit den Boden- und Baukosten. Diese werden stets auf ein bestimmtes Flächenmaß zurückgeführt. Für eine Untersuchung, die den Zusammenhang zwischen Boden- und Mietpreisen erforschen will, ist es notwendig, auch die Mieten auf die Flächeneinheit, den Quadratmeter, umzurechnen. Das könnte geschehen, indem man den Flächeninhalt der einzelnen Wohnungen ausmißt. Ein solches Verfahren würde aber außerordentlich umständlich und zeitraubend sein und kann daher für eine größere Untersuchung kaum in Frage kommen. Darum ist hier ein anderer, in der Katasterverwaltung schon erprobter Ausweg gewählt worden, der stets benutzt werden kann, sobald die Größen der bebauten Flächen bekannt sind.

Das Verfahren besteht darin, daß man die Mieten sämtlicher in einem Geschoß befindlichen Wohnungen zusammenzählt und durch den Flächeninhalt der bebauten Fläche dividiert[1]. Damit erhält man den Mietpreis von 1 qm Wohnfläche. Zu dieser Wohnfläche gehören nicht nur die Flächen der eigentlichen Wohnräume, sondern auch der Treppen-

---

[1] Bei Gebäuden, in denen einzelne Geschosse, zum Beispiel das Dachgeschoß oder das Kellergeschoß, nur teilweise bewohnt werden, ist es natürlich notwendig, den Flächeninhalt dieser Teile besonders (am einfachsten nach den Bauakten) zu berechnen.

häuser, Flure, die Mauerstärken usw. Es handelt sich hier also gewissermaßen um eine Bruttowohnfläche.

Wenn auch diese Bruttowohnfläche nicht identisch ist mit der wirklichen Wohnfläche, so ist dennoch zu erwarten, daß die auf diese Weise gewonnenen Durchschnitte die Unterschiede in der Höhe der Mieten in den verschiedenen Ortsteilen sowie die Entwicklung der Mietpreise getreu wiederzugeben vermögen. Denn das Verhältnis zwischen der Brutto- und der reinen Wohnfläche kann bei gleichartigen Gebäuden als ziemlich konstant angesehen werden, wenn man berücksichtigt, daß bei den modernen Mietshäusern stets danach gestrebt wird, den vorhandenen Raum nach Möglichkeit auszunutzen.

Die in den Hauslisten angegebenen, zwischen Mieter und Vermieter vereinbarten Mietpreise stellen aber nicht lediglich die Entschädigung für die Überlassung der Nutzung der vermieteten Räume dar, sondern enthalten in der Regel noch Vergütungen für weitere Leistungen der Hauseigentümer. Diese Vergütungen müssen in ihrer Höhe ermittelt und von den vereinbarten Bruttomieten abgezogen werden, will man zu der reinen Miete, der Nettomiete, gelangen. In Mariendorf wie in den meisten größeren Städten und Vororten tragen die Vermieter die Ausgaben für folgende besondere Zwecke:

1. für die Treppen- und Flurbeleuchtung,
2. für das durch Wasserleitung den Mieträumen zugeführte Wasser,
3. für die Müllabfuhr,
4. für die Schornsteinreinigung
5. für die Reinigung des Hauses, event. auch für Portierdienste und für den Nachtwächter,
6. für den Anschluß an die Kanalisation.

Bei denjenigen Häusern, in denen sich Zentralheizung und Vorrichtungen für die Versorgung der Wohnungen mit warmem Wasser befinden, treten schließlich noch die Kosten für die Heizung und für das erforderliche Heizungsmaterial hinzu.

Innerhalb einer Gemeinde stehen diese Ausgaben in der Regel in einem ziemlich festen Verhältnis zur Bruttomiete. Für die unter 1—6 aufgeführten Leistungen wird in Groß-Berlin im allgemeinen ein Betrag von 8 % des Bruttoertrages angenommen. Dieser Satz ist mit Hilfe der für eine Anzahl Mariendorfer Häuser geführten Ausgabenbücher nachgeprüft worden. Dabei ergab sich für diese Gemeinde zwar ein etwas höherer Betrag, trotzdem ist der Satz von 8 % für die vorliegenden Untersuchungen beibehalten worden, weil nicht genügend Ausgabebücher zur Verfügung gestanden haben, nach denen eine Korrektur mit völliger Sicherheit vorgenommen werden konnte, und weil jener Prozentsatz auch in der Geschäftswelt allgemeine Anerkennung gefunden hat.

Zur Bestimmung der Abzüge, die unter Umständen außer für Warmwasserversorgung und für Zentralheizung vorgenommen werden müssen, wurden die Erfahrungssätze benutzt, die von den Steuerbehörden bei der Veranlagung der Einkommensteuer und der Ergänzungssteuer ermittelt worden sind. Danach wurden folgende Abzüge vorgenommen:

1. für Warmwasserversorgung allein . . 4 % der Bruttomiete,
2. für Zentralheizung allein . . . . 8 % = =
und 3. für Zentralheizung und Warmwasserversorgung zusammen . . . . . 10 % = =

Nach Abzug aller dieser Beträge ergibt sich, wie gesagt, die „Nettomiete" eines Hauses. Aus dieser hat aber der Hausbesitzer noch verschiedene andere regelmäßig wiederkehrende Lasten und Ausgaben zu bestreiten, die ferner noch ermittelt und abgezogen werden müssen. Erst dann gelangen wir zu dem wirklichen „Reinertrag", den ein Grundstück seinem Besitzer gewähren kann, und der für die Bewertung des Grundstückes in erster Linie maßgebend ist.

Diese Ausgaben sind folgende:
1. die Realsteuern (Grund- und Gebäudesteuer),
2. die Feuerversicherungsprämie und
3. die Ausgaben für die Verwaltung und Instandhaltung des Hauses (Reparaturkosten).

In Mariendorf wurde vor dem Kriege von den Hausgrundstücken eine Grundsteuer von 3 vom Tausend des gemeinen Wertes erhoben. Da die Bruttomieten, wie aus einer groben Durchschnittsberechnung ermittelt wurde, etwa 6,2 % des Grundstückswertes ausmachen, ergab eine einfache Regeldetrierechnung, daß die Grundsteuer durchschnittlich 4,8 % der Bruttomieten beträgt. In ähnlicher Weise wurde berechnet, daß die Feuerversicherungsprämie etwa 0,65 % der Bruttomieten beträgt. Dabei war angenommen, daß die Prämien durchschnittlich auf 0,4 % vom Baukostenwert festgesetzt sind[1].

Während die Feststellung der Höhe dieser beiden Posten verhältnismäßig einfach war, stellten sich der Ermittlung der für die Verwaltung und Instandhaltung der Häuser in Mariendorf aufzuwendenden Kosten außerordentlich große Schwierigkeiten entgegen. Die Frage ist nur zu beantworten auf Grund zahlreicher zuverlässig und sorgfältig geführter Ausgabenbücher der Hausbesitzer, die sich zudem auf einen möglichst langen Zeitraum erstrecken müssen, da die Reparaturkosten in den einzelnen Jahren verschieden hoch zu sein pflegen. Derartige Bücher waren aber nur vereinzelt zu erhalten, auch erstreckten sich diese nur auf einige wenige Jahre. Darum wurde davon Abstand genommen, für Mariendorf besondere Sätze zu berechnen, es wurden vielmehr wieder die Erfahrungssätze der Steuerverwaltung verwendet. Für die Vororte Berlins gilt ein Abzug von etwa 6 % von den Bruttomieten hierfür als angemessen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß die Reparaturkosten in solchen Häusern, die vorwiegend kleine Wohnungen von ein bis drei Zimmer enthalten, in der Regel höher ausfallen als in Häusern mit großen herrschaftlichen Wohnungen. Der kleine Mann

---

[1] Die tatsächlich gezahlten Prämien sind allerdings noch höher, weil die Feuerversicherungstaxen durchweg viel zu hoch ausgefallen sind. Sie umfassen in Mariendorf nicht nur den Gebäudewert, sondern in der Regel auch noch den Wert des Grund und Bodens mit. Auf diese Umstände ist aber bei der Berechnung des Abzuges keine Rücksicht genommen worden.

nutzt die Wohnräume nicht nur stärker ab, er zieht auch viel häufiger als der Inhaber einer großen Wohnung. Und es ist bekannt, daß bei jeder Neuvermietung zahlreiche Reparaturen auszuführen sind, die nicht notwendig geworden wären, wenn der bisherige Mieter die Wohnung weiter behalten hätte. In dem eigentlichen Mariendorf überwiegen die Häuser mit vielen kleinen Wohnungen. Darum wurde ein Reparaturkoeffizient von 6,5 bis 7 % eingesetzt.

Die Gesamtsummen der baren Auslagen, die der Hausbesitzer jährlich aus der Bruttomiete zu bestreiten hat, setzt sich demnach in folgender Weise zusammen:

1. die sogen. Nebenabgaben betragen .	8,0 % der Bruttomiete,
2. die Realsteuern	4,8 %,
3. die Feuerversicherungsprämien . . .	0,65 % und
4. die Reparaturkosten usw.	6,5 bis 7 %,
zusammen	19,95 bis 20,45 %.

Für die vorliegende Arbeit ist ein Durchschnittssatz von 20 % für das eigentliche Mariendorf und von 1[illegible] % für die Villenkolonie Südende angenommen worden, da hier die sogenannten Reparaturkosten etwas geringer zu veranschlagen sind als dort. Dazu treten in Südende unter Umständen noch die Ausgaben für die Zentralheizung und Warmwasserversorgung, so daß sich alsdann Abzüge in folgender Höhe ergeben:

1. bei Häusern mit Warmwasserversorgung allein. .	23 %,
2. bei Häusern mit Zentralheizung allein	27 % und
3. bei Häusern mit Zentralheizung und mit Warmwasserversorgung	29 %

der Bruttomieten.

Diese Zahlen gelten für die Zeit von 1910 bis 1913. In den Jahren 1907 bis 1909 betrug die Grundsteuer 2 v. T. und von 1904 bis 1906 1,7 v. T. des gemeinen Wertes. Die Abzüge sind daher für diese Jahre um rund 1 bzw. 2 % zu kürzen.

In dieser Weise, allerdings mit verschiedenen, oft mehr oder weniger richtigen Ansätzen, sind bisher wohl allgemein die Reinertragsberechnungen von Mietshausbesitzungen ausgeführt worden. Es fehlt aber noch ein Posten, der in der Praxis fast immer vernachlässigt worden ist, nämlich ein Amortisationsbetrag für die Abnutzung der Gebäude, ein Betrag für „Abschreibungen". Durch diese Abschreibungen soll ein Kapital angesammelt werden, damit in dem Augenblick, in dem ein Gebäude abgebrochen wird, die Baukosten auch getilgt sind. Von sehr vielen Hausbesitzern wie auch in der Literatur wird aber häufig der Standpunkt vertreten, daß der sogenannte Materialwert eines Hauses nicht abschreibungsbedürftig sei, weil die natürliche Wertminderung des Hauses durch die gleichzeitige Steigung des Bodenwertes mehr als ausgeglichen werde. Das mag vielleicht für einzelne sehr bevorzugte Geschäftsgegenden eine gewisse Berechtigung haben. Wo es sich aber um Wohngebäude handelt, ist diese Auffassung unhaltbar. Ein Hausbesitzer verlangt von seiner Hausbesitzung einen dauernden

Ertrag, den er als Einkommen verwenden kann, ohne daß dadurch seine Vermögenslage verschlechtert wird. Eine solche Verschlechterung würde aber eintreten, wenn von dem Rohertrag nicht regelmäßig eine Quote in Abzug gebracht wird, die so groß ist, daß das Anlagekapital des Hauses getilgt ist, sobald es abbruchsreif geworden ist. Ein Posten „Abschreibungen" ist also zweifellos erforderlich. Seine Höhe ist in der Hauptsache abhängig von der Güte des Bauwerks selbst. Nimmt man, wie die Einkommensteuerkommission des Kreises Teltow, im Durchschnitt 1/2 % der Baukosten an, so würde das für Mariendorf 6 % der Bruttomieten ausmachen.

Ebenso wie die Amortisationsquote ist in der Praxis auch die Berücksichtigung einer Risiko- oder Versicherungsprämie gegen Mietverluste fast immer vernachlässigt worden. Allerdings ist es zurzeit kaum möglich, die Höhe dieser Prämie mit einiger Zuverlässigkeit zu bestimmen. Bei den übrigen Abzügen handelt es sich um regelmäßig wiederkehrende Ausgaben bzw. um die Abschreibung eines bekannten Wertobjektes, also um Beträge, die innerhalb eines Gemeindebezirks im wesentlichen konstant bleiben, und für deren Höhe genügend zuverlässige Erfahrungssätze schon vorhanden sind. Für eine Veranschlagung der möglichen Mietausfälle fehlen aber noch jegliche Unterlagen. Für Mariendorf wurde unter Berücksichtigung von Vorschlägen von Kampf[1] ein Betrag von 1 % angenommen werden, und danach erhöhen sich die vorher abgeleiteten Sätze um 6 + 1 = 7 %. Die Abzüge machen also in dem eigentlichen Mariendorf 27 % und in Südende 26 % bzw. 30 %, 34 % und 36 % der Bruttomieten aus.

In diesem Zusammenhang ist schließlich noch die Frage zu erörtern, welcher Zinsfuß der Kapitalisierung des Reinertrages zugrunde zu legen ist, wenn man den Ertragswert herleiten will. Mit einem einfachen Hinweis auf den „landesüblichen Zinsfuß" kommt man nicht aus, da für die ersten, die zweiten und die späteren Hypotheken verschieden hohe Zinssätze „landesüblich" sind. Nun ist aber bekannt, daß beim städtischen Grundbesitz der Umfang der ersten und der späteren Hypotheken in einem gewissen gleichmäßigen Verhältnis zum Gesamtwert der Besitzungen steht. Die Beleihungsquoten schwanken zwar nach Zeit und Ort, sind aber doch für bestimmte Jahre und Gegenden einheitlich feststellbar. Für Groß-Berlin konnte man zum Beispiel annehmen[2], daß in den letzten Jahren vor dem Kriege für erste Hypotheken bei 60 % des Wertes rund 4 % und für zweite Hypotheken bei 25 % des Wertes rund 4 1/2 % gezahlt worden sind. Für etwaige weitere Hypotheken und den eigenen Vermögensanteil des Hausbesitzes wurden 5 % Zinsen angenommen. Ein Hausbesitzer muß aber erwarten, daß der Reinertrag nicht nur gerade hinreicht, die aufgewendeten Kosten zu verzinsen, sondern daß er außerdem noch einen gewissen Unternehmergewinn enthält; denn sonst würde jeder

[1] Der Grundstückswert. Berlin 1916.

[2] Hartmann, Bewertung städtischer Grundstücke. Berlin 1907.

Anreiz zum Bau oder zum Erwerb eines Hauses fehlen. Die Höhe eines solchen Unternehmergewinnes kann natürlich sehr verschieden ausfallen, und die Frage, welcher Gewinn als angemessen anzusehen ist, kann strittig sein. Auf dem Berliner Grundstücksmarkt hat sich aber die Annahme eines ganz bestimmten Minimalsatzes für den Unternehmergewinn herausgebildet. Ein Mietshaus soll, nachdem sämtliche Hypothekenzinsen und die Zinsen des dem Hausbesitzer selbst gehörenden Hauskapitals vom Reinertrag abgezogen worden sind, mindestens noch einen „Überschuß" von 1 % des Gesamtwertes der Hausbesitzung bringen. Sonst gilt der Hausbesitz nicht als rentabel.

Hiernach können wir den der Kapitalisierung des Reinertrages zugrunde zu legenden Zinsfuß r in einfacher Weise aus folgender Formel berechnen:

$$r = 0{,}6 \cdot 4 + 0{,}25 \cdot 4{,}5 + 0{,}15 \cdot 5 + 1 = 5{,}275.$$

Der entsprechende Multiplikator ist 18,96 oder rund 19.

Drittes Kapitel

Die Entwicklung der Bodenpreise in Mariendorf

Die spekulativen Grundstückskäufe haben in Mariendorf schon in den 1870er Jahren begonnen, merkwürdigerweise an Stellen, die auch jetzt noch unbebaut sind, nämlich in der Nordostecke der Gemarkung nahe der Tempelhofer und Britzer Grenze und ferner am Nordrande der Gemarkung im Anschluß an die Grundstückskäufe vom Südende. Die Höhe der damals gezahlten Preise läßt sich aus den Zahlen der Tabelle 1 verfolgen, in der die bei den Verkäufen zweier größerer Grundstücke erzielten Preise von 1 qm eingetragen sind.

Tabelle 1

Die Kaufpreise zweier Grundstückskomplexe von 1873 bis 1907

Jahr des Verkaufs	Größe des Grundstücks ha	Preis für 1 qm Mk.	Jahr des Verkaufs	Größe des Grundstücks ha	Preis für 1 qm Mk.
1	2	3	1	2	3
1873	51	0,59	1874	22	0,75
1877	Desgl.	0,52 (Konkurs)	1875	Desgl.	2,5 (Tauschgeschäft)
1880	Desgl.	0,59	1880	Desgl.	0,67
1882	Desgl.	0,38	1883	Desgl.	0,54
1886	Desgl.	0,26	1886	Desgl.	0,31
1892	5	0,75	1898	10	1,77 (Kirchhof)
1897	46	0,85			
1906	Desgl.	2,87	1907	12	2,87

Wir ersehen daraus, daß die Urbesitzer beim ersten Verkauf in den Jahren 1873 und 1874 schon ziemlich hohe Preise erzielt hatten, 0,59 Mk. bzw. 0,75 Mk. für 1 qm, daß dann aber die Preise herunter gingen und im Jahre 1886 mit 0,26 Mk. bzw. 0,31 Mk. je qm den tiefsten Stand erreichten. Dann erholten sie sich wieder und stiegen bis auf 2,87 Mk. in den Jahren 1906 und 1907. Seitdem sind dort keine weiteren Verkäufe mehr vorgekommen.

Der Hauptschauplatz des Grundstückshandels in den letzten zwei Jahrzehnten vor dem Kriege war aber, wie schon erwähnt, das Gelände zwischen der Chausseestraße einerseits und Südende andererseits gewesen. In diesem Gebiet sind es vornehmlich drei Unternehmer gewesen, die eine Anzahl größerer Komplexe von den Urbesitzern gekauft und der Bebauung planmäßig zugeführt haben. Daneben sind dann noch mehrere kleinere Teile von einzelnen Urbesitzern in Baustellen eingeteilt und nach und nach, oft mit wenig Geschick, verkauft worden. Für uns sind von erheblicherem Interesse in erster Linie die Schicksale der von den gewerbsmäßigen Grundstückshändlern erworbenen und weiter verkauften Grundstücke.

Der erste der genannten, von Unternehmern planmäßig aufgeschlossenen Grundstückskomplexe ist schon im Jahre 1879 von dem Urbesitzer an einen Berliner Kaufmann für 2,1 Mk. für 1 qm verkauft worden. Im Jahre 1891 wurde dasselbe Grundstück für 4,3 Mk. und 10 Jahre später, 1901, für 4,9 Mk. je qm verkauft. Die Barzahlungen waren in diesen beiden Fällen nicht erheblich; sie betrugen nur 0,5 Mk. bzw. 0,8 Mk. für 1 qm. Die Grundstücke wurden daher mit 3,8 Mk. bzw. 4,1 Mk. je qm belastet. Im Jahre 1905 ging die Besitzung, rund 3,3 ha, schließlich an denjenigen Spekulanten über, der sie in Baustellen zerlegte und diese zu verkaufen suchte. Er zahlte schon 11,0 Mk. für 1 qm, denn inzwischen war im Jahre 1903 durch eine neue Bauordnung für diesen Teil von Mariendorf die geschlossene Bauweise mit viergeschossigen Häusern vorgesehen, während bis dahin nur zweigeschossige Einzelhäuser gestattet waren. Und da der Unternehmer die zur Anlage von neuen Straßen erforderlichen Flächen kostenlos an die Gemeinde abtreten mußte, kostete ihn schließlich ein Quadratmeter der Baustellen 13,1 Mk. Diesem Preise stand eine hypothekarische Belastung von 10,4 Mk je qm gegenüber. Dazu gab dann noch in demselben Jahre eine deutsche Großbank eine weitere Hypothek, so daß die Gesamtbelastung rund 18,0 Mk. je qm betragen hat. Die Hypotheken sind sodann auf die einzelnen Parzellen

gleichmäßig verteilt worden in der Weise, daß an die erste Stelle das Restkaufgeld, an die zweite Stelle die Bankhypotheken zu stehen kamen. In den Jahren 1906 und 1907 wurde von den rund 30 Parzellen etwa ein Drittel für 35—40 Mk. je qm an kleine Bauunternehmer und Handwerker verkauft, die darauf Wohnhäuser errichteten. Anzahlungen wurden in keinem Falle geleistet, so daß der Boden mit dem gesamten Kaufpreis belastet wurde. Mit einer Ausnahme sind sämtliche Grundstücke nach ein bis zwei Jahren zur Zwangsversteigerung gekommen, einige sogar zweimal.

Im Jahre 1911 verkaufte der Spekulant zehn weitere Baustellen an Zwischenhändler zu einem Preise von 19,0 Mk., der der auf jeder Parzelle eingetragenen hypothekarischen Belastung entsprach. Der Zwischenhändler hat dann einen Teil dieser Parzellen für 30,0 Mk. je qm weiterverkauft, wobei auch wieder der gesamte Kaufpreis gestundet worden ist. Doch gelang es dem Erwerber offenbar nicht, genügend Geldmittel zu einem Häuserbau aufzubringen. Auch diese Grundstücke sind im Jahre 1912 zur Zwangsversteigerung gekommen. Dann kamen noch einige einzelne Parzellen zur Veräußerung. Weitere Eigentumsveränderungen sind seitdem auf diesem Grundstück nicht vorgekommen.

Einen ähnlichen Charakter tragen die Baustellenverkäufe von einem zweiten, etwas kleineren Grundstückskomplex, der im Jahre 1898 für 2,3 Mk. je qm von dem Urbesitzer an einen Spekulanten veräußert worden ist. Nach der Abtretung des Straßenlandes betrugen die Kosten 2,9 Mk. je qm. Im Jahre 1905, also nach dem Inkrafttreten der Baupolizeiordnung von 1903, wurde diese Besitzung für 12,4 Mk. je qm weiterverkauft. Eine deutsche Großbank gab einen größeren Geldbetrag als Hypothek, und damit ergab sich eine Belastung von 10,4 Mk. auf 1 qm. Die Hypothek wurde auf die inzwischen eingeteilten rund 30 Baustellen gleichmäßig verteilt. In den Jahren 1908—1911 ist es dann dem Besitzer gelungen, etwa die Hälfte der Baustellen zu Preisen, die sich zwischen 38,0 Mk. und 50,0 Mk. bewegten, loszuschlagen. Die Erwerber, fast durchweg kleinere Handwerker und Kaufleute, leisteten eine Anzahlung von nur 1000 Mk., der Rest wurde gestundet. Auf allen veräußerten Parzellen sind Gebäude errichtet worden, die aber sämtlich zur Zwangsversteigerung gekommen sind. Die übrigen Baustellen sind in der Hand des Besitzers geblieben.

Das größte, in dem eigentlichen Mariendorf zur Aufschließung und teilweisen Bebauung gelangte Spekulationsgelände, rund 12 ha,

ist im Jahre 1896 von dem Urbesitzer für einen Preis von 1,76 Mk. je 1 qm an den „Terrainunternehmer" verkauft worden. Nach Abtretung des Straßenlandes kostete ihn ein Quadratmeter Bauland rund 2,2 Mk. Die ersten 16 Baustellen sind im Jahre 1900 zum Verkauf gekommen, also zu einer Zeit, zu der noch für das ganze in Frage kommende Gelände eine ältere Baupolizeiverordnung (von 1892) galt. Diese gestattete nur eine landhausmäßige Bebauung, und dementsprechend wurden die Baustellen durchweg mit kleinen Wohnhäusern besetzt, die in der Regel nur je drei Zweizimmerwohnungen enthielten. Die gezahlten Bodenpreise waren sehr mäßig, sie betrugen 4,2 Mk. für 1 qm. Die weiteren Schicksale, die diese Hausbesitzungen erfahren haben, stehen in einem wohltuenden Gegensatz zu der Entwicklung, die der Grundstückshandel auf den beiden anderen Spekulationsterrains genommen hat. Kein einziges von den 16 Wohnhäusern ist zur Zwangsversteigerung gekommen, im Gegenteil, mit zwei Ausnahmen befinden sich noch alle im Eigentum ihrer Erbauer.

Nachdem aber die Baupolizeiordnung von 1903 hier den geschlossenen, viergeschossigen Häuserbau zugelassen hatte, nimmt der Grundstückshandel auch hier sofort jene unsicheren und unerfreulichen Formen an. Der Großspekulant bediente sich zum Vertrieb seiner Bauplätze nunmehr ebenfalls der Zwischenhändler, doch wurde der Grund und Boden an diese — offenbar um die Übertragungskosten zu ersparen — nicht immer aufgelassen. Den Zwischenhändlern wurde vielfach lediglich ein notarieller Verkaufsantrag (Offerte) gemacht, in dem ihnen bestimmte Parzellen zu einem verhältnismäßig nicht zu hohen Preis angeboten wurden, für den Fall, daß sie für die Bebauung der Parzellen bis zu einem bestimmten Tage Sorge trugen. Für die Zwischenhändler kam es also darauf an, geeignete Bauunternehmer zu finden und diesen möglichst hohe Bodenpreise abzuringen. Denn in der Differenz zwischen dem angebotenen Preis und dem Verkaufspreis steckte ihr Gewinn. Im Jahre 1904 zum Beispiel wurde einem Zwischenhändler eine Reihe von Parzellen durch notariellen Vertrag zu einem Preise von 14,0 Mk. je qm angeboten. Er nahm das Angebot an und bot es noch in demselben Jahre einem zweiten Zwischenhändler an, er forderte aber schon 28,0 Mk. je qm. Auch dieses Angebot wurde angenommen. Ein norddeutsches Kreditinstitut belieh die Grundstücke so hoch, daß die hypothekarische Belastung von einem Quadratmeter 17,0 Mk. betrug. Im Jahre 1905 wurden alle Bauplätze an kleine Unternehmer,

Handwerker usw. verkauft zum Preise von 35,0 Mk. bis 40,0 Mk. je 1 qm, und nun zeigte sich bald das uns schon bekannte Bild. Es wurden Wohnhäuser auf ihnen errichtet, die alle ein Jahr später zur Zwangsversteigerung kamen.

Manchen Zwischenhändlern, die die Baustellen käuflich erworben hatten, gelang es aber nicht immer, Bauunternehmer zu finden, die das nötige Baugeld erhielten und die geplanten Bauten auch tatsächlich ausführen konnten. Die Parzellen gingen daher häufig von Hand zu Hand und erzielten sehr wechselnde Preise. In Mariendorf ist durch alle diese Kreditoperationen ein regelloses Durcheinander von Grundstückspreisen entstanden, das ohne ein gründliches Studium der in den Grundakten enthaltenen Kaufverträge völlig unverständlich bleiben müßte. Dieses Durcheinander ist aus der auf S. 20 abgedruckten Skizze deutlich zu erkennen. Diese Skizze ist ein Ausschnitt aus einer sogenannten Wertkarte, d. h. der Katasterkarte[1], in die die für die einzelnen Parzellen gezahlten Kaufpreise, auf einen Quadratmeter berechnet, eingetragen sind. Jeder Kaufpreisangabe ist das Jahr des Kaufes beigeschrieben worden. Wir sehen, daß die Preise für ganz gleichartige Grundstücke oft um 100 % voneinander abweichen. Die Parzellen Nr. 25, 26 und 30 bis 40 zum Beispiel erzielten in den Jahren 1906 und 1907 Preise von 35,0 Mk. bis 41,0 Mk. je qm, während mehrere gegenüberliegende Bauplätze 1911 nur 18—22,0 Mk. gebracht haben. Die Parzelle Nr. 1 wurde 1905 für 55,0 Mk., 1909 aber für 35,0 Mk. je qm verkauft. Besonders häufig wechselten die Parzellen 6—11 ihre Besitzer und die dabei erzielten Kaufpreise zeigten noch größere Unterschiede. Diese letzten Preise sind zur näheren Erläuterung der dabei vorgenommenen Kreditoperationen noch einmal in Tabelle 2 (S. 21) geordnet und der Höhe der jedesmaligen Belastung gegenübergestellt worden. Der erste Erwerber dieser sechs Parzellen im Jahre 1904 war ein Zwischenhändler, der die in Spalte 3 aufgeführten Preise bewilligt hatte. Eine Anzahlung brauchte er nicht zu leisten; es kam für ihn darauf an, die Parzellen recht bald weiter zu verkaufen und dabei die Preise so hoch wie möglich zu treiben, denn in den Preisunterschieden steckte sein Verdienst. Im Jahre 1905 fand er sechs kleine Handwerker (Tischler, Zimmerleute, Malermeister usw.),

[1] Die einzelnen Straßenzüge und Baublocks sind darin in völlig veränderter Form eingetragen, so daß nicht zu erkennen ist, um welche Grundstücke es sich in Wirklichkeit handelt.

Ausschnitt aus einer Wertkarte.

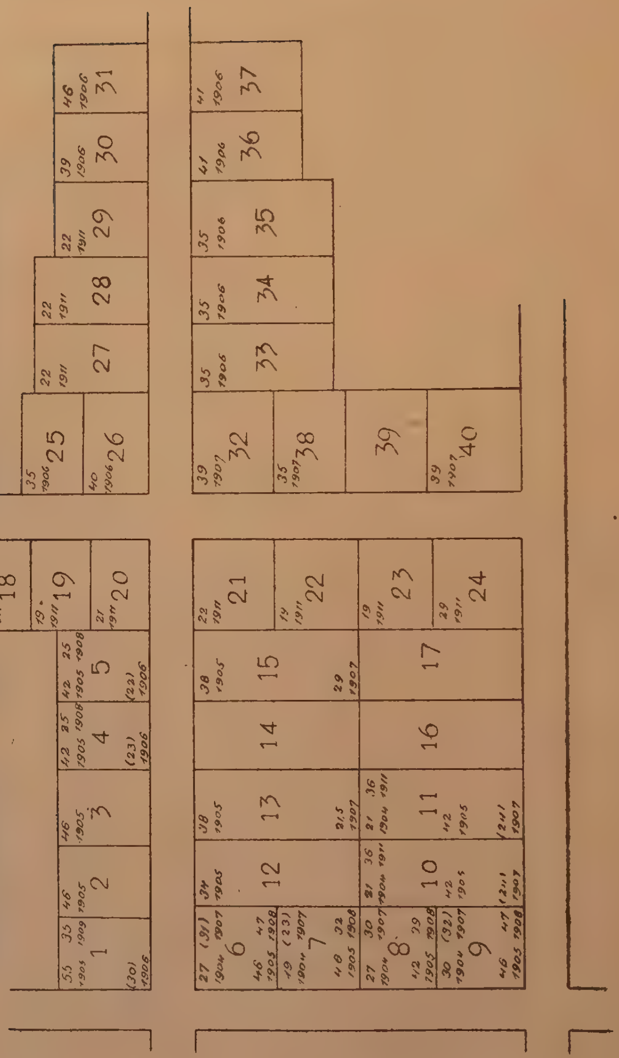


Tabelle 2

Parzelle Nr.	Jahr und Art des Eigentumsübergangs	Kaufpreis je qm Mk.	Hypothekarische Belastung je qm Mk.	Jahr und Art des Eigentumsübergangs	Kaufpreis je qm Mk.	Hypothekarische Belastung je qm Mk.	Jahr und Art des Eigentumsübergangs	Kaufpreis (Bargebot) je qm Mk.	Hypothekarische Belastung je qm Mk.	Jahr und Art des Eigentumsübergangs	Kaufpreis je qm Mk.	Hypothekarische Belastung je qm im Jahre 1908 Mk.	Hypothekarische Belastung je qm im Jahre 1911 Mk.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
6	Auflassungen im Jahre 1904	27	27	Auflassungen im Jahre 1905	46	46	Zwangsversteigerungen im Jahre 1907	(31)	27	Auflassungen in den Jahren 1908	47	38	29
7		19	19		46	46		(23)	20		32	26	18
8		27	27		42	42		(30)	19		39	32	18
9		30	30		46	46		(32)	30		47	38	28
10		21	21		42	42		(24)	24	1911	36	.	21
11		21	21		42	42		(24)	24		36	.	21

die die doppelten Preise bewilligten und sich verpflichteten, zu bauen. Auch diese Käufer brauchten keine Anzahlungen zu leisten, jede Baustelle wurde mit dem gesamten Kaufpreis belastet. Die Hausbauten kamen aber nicht zustande, vermutlich weil die Leute keinen Baukredit erlangen konnten, und die Bauplätze kamen im Jahre 1907 zur Zwangsversteigerung. Der Zuschlag an den neuen Eigentümer war auf das in Spalte 9 aufgeführte Bargebot erfolgt. Bestehen blieben die Bankhypotheken der Spalte 4, sie wurden nur in etwas anderer Weise auf die einzelnen Baustellen verteilt. Später, im Jahre 1908 bzw. 1911, wurden diese noch einmal verkauft. Die Erwerber aus den Jahren 1907—1911 waren, wie aus den Abrechnungen in den Verträgen zu erkennen war, offenbar Strohmänner der ersten Großspekulanten, die Kaufpreise in den Spalten 9 und 12 sind daher nicht als wirklich gezahlte Preise aufzufassen. Nach den Kaufverträgen sind die Unterschiede zwischen den Kaufpreisen (Spalte 12) und der Höhe der Beleihung (Spalte 13) durch „Verrechnung" berichtigt worden. Später wurden die 1908 aufgenommenen Hypotheken zum Teil abgelöst. Man hatte, durch die vielen Zwangsversteigerungen belehrt, wohl erkannt, daß Mariendorfer Mietshäuser unmöglich eine so starke Belastung tragen können, und ermäßigte die Belastung auf die Beträge in Spalte 14.

Die übertriebenen hohen Baustellenpreise haben sich in Mariendorf aber nicht gehalten, sie gingen herunter. Voran ging ein Grundstücksspekulant, der im Jahre 1902 ein Gelände von etwa 2,5 ha Größe für 3,6 Mk. je qm vom Urbesitzer erworben hatte. Nach Abtretung des Straßenlandes kostete ihn ein Quadratmeter 4,7 Mk. Er verkaufte davon im Jahre 1909 neun Baustellen zum Preise von 28,2 Mk. je qm an Bauunternehmer. Die darauf errichteten Gebäude sind in den Jahren 1910 und 1911 zur Zwangsversteigerung gekommen. Vom Jahre 1911 ab finden wir noch niedrigere Preise, sie gingen bis auf 18,0 Mk. je qm herunter. Höhere Preise, von mehr als 30,0 Mk., kommen zwar auch noch vor, doch ergab sich aus den Kaufverträgen, daß in vielen Fällen nur Scheinkäufe vorgelegen haben, insofern als es sich um Parzellen handelte, die die Spekulanten von den ersten Käufern wieder zurücknehmen mußten. Die hierbei in den Kaufverträgen mitgeteilten Wertangaben können nicht als im freien Marktverkehr zustande gekommene Kaufpreise angesehen werden. Ferner war eine Anzahl hoher Kaufpreise bei Gelegenheit von Tauschgeschäften entstanden. Bei Geschäften dieser Art kommt es den Beteiligten weniger darauf an,

den Wert der Kaufobjekte selbst, als vielmehr den zu zahlenden Differenzbetrag richtig und angemessen zu erfassen. Darum sind die Preisangaben unzuverlässig und sehr oft ganz unrichtig und daher bei Untersuchungen über die Bodenpreisentwicklung unberücksichtigt zu lassen. Die meisten Kaufpreise in den Jahren 1911—1913 bewegten sich zwischen 18,0 und 25,0 Mk. je qm (vgl. auch den Ausschnitt aus der Wertkarte, S. 20).

Während des Krieges hörte dann der Grundstückshandel so gut wie ganz auf, nachdem er schon in den letzten Friedensjahren zurückgegangen war.

In der Villenkolonie Südende hat sich der Grundstückshandel in mehrfacher Hinsicht etwas anders entwickelt. Das Gelände, rund 86 ha, war schon im Jahre 1863 von dem Urbesitzer an einen höheren Beamten in Berlin zum Preise von 0,09 Mk. je qm verkauft worden, der es im Jahre 1867 für 0,10 Mk. an einen Berliner Geschäftsmann weitergab. Von diesem erwarben es im Jahre 1871 zwei Berliner Kaufleute für 0,47 Mk. je qm. Die neuen Besitzer ließen im folgenden Jahre den Teil östlich der Anhalter Bahn vermessen und die Straßen abstecken, und sie verkauften noch in demselben Jahre das ganze Gelände an eine Aktiengesellschaft zum Preise von 3,0 Mk. je qm. Nach Abrechnung des Straßenlandes kostete ein Quadratmeter etwa 3,4 Mk. Die Gesellschaft geriet im Jahre 1877 in Konkurs. In den folgenden Jahren wechselte das Gelände wiederholt den Besitzer, bis es es im Jahre 1889 von der „Südende Aktiengesellschaft“ erworben wurde, die den Vertrieb der Parzellen bis in die Gegenwart fortsetzte.

Der Geländeteil westlich der Anhalter Bahn war zuerst zur Aufschließung gekommen. Da bis zum Jahre 1903 nur eine landhausmäßige Bebauung gestattet war, kam ein spekulativer Mietshausbau gar nicht in Frage. Als Käufer traten daher nur solche bemittelte Personen auf, die sich ein Eigenwohnhaus bauen wollten. Neben Einfamilienvillen sind damals in Südende häufig auch solche Landhäuser gebaut worden, die neben der Wohnung des Eigentümers noch ein bis zwei weitere Wohnungen zum Vermieten enthielten. Die Baustellen wurden an die Käufer unmittelbar, ohne Vermittelung von Zwischenhäudlern verkauft und erzielten Preise von 5,0 bis 7,0 Mk. je qm, die sich von 1873 ab etwa 20 Jahre lang sehr gleichmäßig auf derselben Höhe gehalten haben. Erst Mitte der 1890er Jahre stiegen sie auf 10 bis 14,0 Mk. Nach dem Inkrafttreten der Baupolizeiordnung von 1903 schnellten die Bodenpreise

sofort auf 20,0 Mk. bis 30,0 Mk. für den Quadratmeter in die Höhe, einzelne für Geschäftshäuser besonders günstig an der Hauptverkehrsstraße gelegene Baustellen erzielten sogar 40,0 Mk. und mehr für 1 qm.

Der östlich der Anhalter Bahn gelegene Geländeteil ist zuletzt aufgeschlossen worden. Hier wurden zwei größere Grundstückskomplexe an Zwischenhändler veräußert, doch sind die Baustellen durch diese nicht verteuert worden. Die von ihnen geforderten Preise bewegten sich, ebenso wie westlich der Bahn, zwischen 18,0 Mk. und 30,0 Mk. je qm, meistens zwischen 20,0 und 25,0 Mk.

Das ganze Grundstücksgeschäft in Südende trägt also im Gegensatz zu den Verhältnissen, die wir im eigentlichen Mariendorf kennengelernt hatten, einen sehr soliden Charakter. Zwangsversteigerungen waren nur ganz vereinzelt vorgekommen.

Viertes Kapitel

Die Höhe und die Entwicklung der Mietpreise in Mariendorf

1. Aus den Ausführungen im 3. Kapitel konnten wir entnehmen, daß die nach 1903 im eigentlichen Mariendorf für Baustellen gezahlten Kaufpreise ein wirres Durcheinander darstellen. Unterschiede von 100 % und mehr waren in den Preisen für ganz gleichartige Parzellen häufig zu beobachten. Wie steht es nun mit den Mietpreisen? Ist es möglich, nähere Beziehungen zwischen diesen und den Bodenpreisen zu erkennen, etwa in der Weise, daß dort, wo der Grund und Boden höher bezahlt worden ist, auch höhere Mietpreise gezahlt werden und umgekehrt? Oder ist ein solcher Zusammenhang nicht festzustellen?

Um derartige Untersuchungen überhaupt ausführen zu können, war es notwendig, die Mietpreise auf eine Flächeneinheit zu beziehen, und das ist, wie erwähnt, in der Weise geschehen, daß für jedes Haus der auf einen Quadratmeter Wohnfläche entfallende Anteil des Mietpreises berechnet worden ist.

(Siehe Tabelle 3 auf S. 25 und 26.)

Die Tabelle 3 enthält die im Jahre 1913 in 137 Wohnhäusern Mariendorfs erzielten, in dieser Weise umgerechneten Bruttomietpreise. Im eigentlichen Mariendorf (ausschließlich Südende) betrug bei dem hier vorherrschenden Wohnhausbau ohne Zentralheizung und Warmwasserversorgung die Bruttomiete von 1 qm Wohnfläche

Tabelle 3

Im Jahre 1913 für 1 qm Wohnfläche gezahlte Bruttomietpreise

I. 100 Wohnhäuser im eigentlichen Mariendorf

Mietpreise: in Vorderhäusern Mk. | in Seiten- und Hinterhäusern Mk.

A. Gebäude ohne Zentralheizung und ohne Warmwasserversorgung

1. Rathausstraße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
4,8	4,6
4,4	4 1
4,5	3,9
4,5	3,9
4,6	4,3
4,3	4,2
4,1	—
4,7	4,5
4,4	4,8
4,1	—
4,4	4,3

2. Kaiserstraße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
5,2	4,2
5,1	—
5,3	—
5,6	4,4
5,3	4,5
5,1	—
5,0	—
5,2	5,1
5,0	4,1
5,0	4.1
5,2	4,4

3. Kurfürstenstraße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
5,6	—
5,4	4,2
5,1	4,9
4,8	4,3
4,9	—
5,3	—
4,3	4,3
4,8	—
4,9	4,2
4,7	3,8
4,8	—
5,7	5,3
4,5	4 3
5,0	4,4

4. Strelitzer Straße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
4,9	4,7
4,7	4,3
5,4	—
5,3	—
5,9	—
5,6	—
4,9	—
4,8	—
4,4	—
5,2	—
5,1	4,5

5. Königstraße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
3,8	—
4,2	—
4,3	—
5,2	—
5,2	—
4,6	—
4,6	—

6. Bergstraße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
5,2	—
4,6	—
4,9	4,4
5,1	4,8
5,6	
4,3	4,1
5,0	4,4

7. Eisenacher Straße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
4,7	—
4,8	—
5,2	—
4,6	—
4,8	—
4,1	3,4
4,7	3,4

8. Lankwitzer Straße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
4,2	3,7
4,6	4,0
4,0	—
4,1	—
4,7	—
4,3	4,1
4,3	3,9

9. Schöneberger Straße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
4,9	—
5,4	—
5,3	5,4
4,9	—
5,1	5,4

10. Schützen-, Schwerin- und Großbeerenstraße

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
4,8	—
5,1	—
4,3	—
4,4	—
4,6	—

11. Ringstraße u. Blumenweg

in Vorderhäusern Mk.	in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
5,3	—
4,8	—
4,7	—
4,4	—
4,8	—

Gesamtdurchschnitt von A: in Vorderhäusern 4,8; in Hinterhäusern 4.3.

B. Gebäude mit Warmwasserversorgung ohne Zentralheizung

Mietpreise in Vorderhäusern Mk.	Mietpreise in Seiten- und Hinterhäusern Mk.
Kurfürsten-, Kaiser- und Marienfelder Straße	
5,8	5,0
6,6	—
5,9	—
6,1	5,0

C. Gebäude der Chausseestraße, deren Erdgeschosse Geschäftsräume enthalten (ohne Zentralheizung und Warmwasserversorgung)

Mietpreise im Erdgeschoß Mk.	Mietpreise in den oberen Stockwerken Mk.
10,1	5,1
9,9	5,5
8,4	4,9
8,9	4,6
10,6	5,6
7,4	5,2
9,5	4,8
11,1	3,8
11,3	5,3
8,7	5,5
7,5	5,1
6,9	5,5
7,8	5,2
6,7	4,7
9,9	5,6
11,0	4,7
9,2	4,3
9,8	5,6
9,1	5,1

II. 37 Wohnhäuser in Südende

Gebäude ohne Warmwasserversorgung und ohne Zentralheizung

Mietpreise in Vorderhäusern Mk.	Mietpreise in Hinterhäusern Mk.
5,6	—
6,8	—
7,0	—
5,2	—
6,5	—
6,4	—
5,2	—
5,1	—
5,7	—
6,2	—
6,1	—
6,2	—
6,3	—
6,0	—

Gebäude mit Warmwasserversorgung ohne Zentralheizung

Mietpreise in Vorderhäusern Mk.	Mietpreise in Hinterhäusern Mk.
7,4	—
6,3	—
7,4	—
8,3	—
7,8	—
6,7	—
6,4	—
7,9	—
7,3	—

Gebäude mit Warmwasserversorgung und mit Zentralheizung

Mietpreise in Vorderhäusern Mk.	Mietpreise in Hinterhäusern Mk.
8,7	8,8
9,1	9,4
7,9	—
9,2	—
8,3	—
9,4	—
8,2	—
7,7	—
10,2	—
7,9	—
8,8	—
8,0	—
7,7	6,3
8,2	—
8,8	—
8,7	—
8,5	8,2

(siehe Abt. I A der Tabelle) 4,8 Mk., bei den wenigen — nur 3 Stück — Gebäuden mit Warmwasserversorgung (aber ohne Zentralheizung) 6,1 Mk. Die Hinterhäuser brachten erheblich weniger, nämlich 4,3 Mk. Miete (ohne Warmwasserversorgung und ohne Zentralheizung). Von diesem Gesamtdurchschnitt weichen die in den verschiedenen Straßen erzielten durchschnittlichen Mieten mehr oder weniger ab, und noch größer werden die Unterschiede, wenn man die Miete der einzelnen Häuser zum Vergleich heranzieht. Die Bruttomietpreise schwanken zwischen 3,8 Mk. und 5,7 Mk. auf 1 qm Wohnfläche von den Vorderhäusern. Diesen Verschiedenheiten in den Mietpreisen entsprechen aber nicht die Unterschiede, die in den Bodenpreisen zu finden sind. So haben zum Beispiel die Bauplätze der Strelitzer Straße, der Königstraße, der Schöneberger Straße und der Ringstraße (mit Blumenweg) 40,0 Mk. je qm gekostet, der durchschnittliche Mietpreis von einem Quadratmeter Wohnfläche hat dort aber 5,1 Mk. bzw. 4,6 Mk., 5,1 Mk. und 4,8 Mk. betragen. In der Kaiserstraße und in der Schützen- und Schwerinstraße war für einen Quadratmeter Bauland 33,0 bis 35,0 Mk. gezahlt worden, die Mietpreise ergeben sich aber zu 5,2 Mk. bzw. 4,6 Mk. je qm Wohnfläche. In der Kurfürstenstraße und in der Lankwitzer Straße hat ein Quadratmeter rund 31,0 Mk. gekostet, der Mietpreis betrug aber in der ersteren Straße 5,0 Mk., in der letzteren 4,8 Mk. In der Eisenacher Straße, wo die Hausbesitzer den Boden besonders billig, für rund 14,0 Mk. je qm im Durchschnitt, zum Teil von den Urbesitzern, gekauft haben, kam auf einen Quadratmeter Wohnfläche ein Mietpreis von 4,7 Mk. Die Unterschiede in den Mietpreisen stehen also in keiner Beziehung zu der verschiedenen Höhe der Bodenpreise. Die Bodenspekulanten hatten, wie wir schon gesehen haben, die Baustellenpreise ohne Rücksicht auf den möglichen Ertrag in die Höhe zu treiben gesucht, und das war ihnen je nach der größeren oder geringeren Geschäftsgewandtheit der Abnehmer bald mehr, bald weniger gelungen. In das Durcheinander der Bodenpreise ist also auch mit Hilfe der Mietpreise keine Ordnung zu bringen.

Die Verschiedenheiten in der Höhe der Mietpreise sind aber nicht, wie die Unterschiede in den Bodenpreisen, zufälliger Natur, sie sind vielmehr durch die tatsächlichen Verhältnisse in der Regel durchaus begründet. Verfolgt man die Preise an der Hand der Karte, so fällt sofort in die Augen, daß die Häuser, die besonders günstig zu den Verkehrsanlagen (Bahnhöfen, elektrischen Bahnen)

gelegen sind, besonders hohe Mieterträge erzielen. Ähnlich hoch sind die Mietpreise auch in entlegeneren Ortsteilen, wenn die Gebäude sorgfältig gebaut und ausgestattet oder in der Nähe von großen Gärten mit freier, weiter Aussicht dorthin gelegen sind. Die niedrigsten Preise — 3,8 Mk. bis 4,1 Mk. — werden in den älteren, aus den Jahren 1896—1899 stammenden, dürftig ausgestatteten Häusern gezahlt. In vereinzelten Fällen können allerdings auch manche Preisunterschiede auf die mehr oder weniger große Geschicklichkeit der Vermieter, von den Wohnungssuchenden möglichst hohe Mieten herauszuschlagen, zurückgeführt werden.

Vergleichen wir die in den (nicht veröffentlichten) Urlisten aufgeführten Mietpreise für die ganzen Wohnungen miteinander, so stoßen wir oft auf große Unterschiede, die nicht verständlich wären, wenn die Mieten nur nach der Anzahl der vermieteten Wohnräume geordnet und nicht auf die Flächeneinheit bezogen worden wären. So sehen wir zum Beispiel, daß Zweizimmerwohnungen, die in dem eigentlichen Mariendorf vorwiegend zu finden sind, in manchen Häusern 350,0 Mk., in ganz gleichartigen Nachbarhäusern aber 420,0 Mk. kosten. Der Grund ist darin zu suchen, daß die billigere Wohnung eine Bruttowohnfläche von 74 qm, die andere aber eine von 90 qm besitzt. In beiden Fällen kommt aber auf einen Quadratmeter Wohnfläche 4,7 Mk. Miete.

Im allgemeinen beträgt die Bruttowohnfläche bei den Wohnungen von einem Zimmer mit Küche 40—60 qm, bei den Zweizimmerwohnungen 60—100 qm, bei den Drei- und Vierzimmerwohnungen 90—130 qm bzw. 130—180 qm. Werden hierauf die in der Tabelle 3 aufgeführten Mietpreiszahlen angewendet, so ergeben sich ohne weiteres die im Durchschnitt zu zahlenden Gesamtmieten der einzelnen Wohnungen. Die Unterschiede in den Wohnflächen, auch bei Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl, lassen besonders deutlich erkennen, daß eine Mietpreisstatistik, bei der Mietpreise lediglich nach der Anzahl der Zimmer geordnet werden, für exakte Untersuchungen im allgemeinen unbrauchbar ist.

Das Mieten der Wohnungen eines und desselben Hauses sind dann noch in den einzelnen Stockwerken verschieden hoch. Im 1. und 2. Stock zeigen sie vielfach keine erheblichen Unterschiede, dagegen stehen sie im 3. Stock sowie auch im Erdgeschoß um 0,2 bis 0,4 Mk. je qm Wohnfläche niedriger als in den beiden anderen Geschossen.

Die in Abteilung A und B der Tabelle 3 aufgeführten Ge-

bäude sind lediglich Wohnhäuser, sie enthalten keine Räumlichkeiten, die zu Handels- und gewerblichen Zwecken benutzt werden. In Abteilung C sind dagegen die Mietpreise solcher Gebäude der Hauptverkehrsstraßen Mariendorfs verzeichnet, in deren Erdgeschoß sich Verkaufsläden, Werkstätten u. dgl. befinden. Bei diesen Häusern müssen die im Erdgeschoß erzielten Mieten von denjenigen der oberen Wohngeschosse geschieden werden, weil in den beiden Fällen ganz verschiedene Faktoren bei der Preisbildung mitwirken. Der Bruttomietpreis von einem Quadratmeter Wohnfläche beträgt im Durchschnitt vom Erdgeschoß 9,1 Mk. und von den oberen Stockwerken 5,1 Mk.

In der Villenkolonie Südende stehen die Mietpreise erheblich höher als im übrigen Mariendorf (vgl. Abteilung II der Tabelle 3), sie betragen in den neuen sogenannten Mietvillen mit drei Geschossen, wenn sie mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung ausgestattet sind, im Durchschnitt 8,5 Mk. von 1 qm Wohnfläche, in gleichartigen Gebauden ohne Zentralheizung 7,3 Mk. und in den älteren Villen ohne Heizung und Warmwasserversorgung 6,0 Mk. Die höheren Mieten sind bedingt vornehmlich durch die bessere Bauart und Ausstattung der Häuser, ferner auch durch den Umstand, daß das Wohnen in den ruhigen, mit vielen Gärten und Parks durchsetzten Straßen von Südende viele Annehmlichkeiten bietet. Die Mietpreise der einzelnen Häuser weichen aber von diesen Durchschnittssätzen noch viel stärker ab als im eigentlichen Mariendorf, weil gerade bei den sogenannten herrschaftlichen Wohnungen Südendes etwaige Annehmlichkeiten hinsichtlich der Lage der Gebäude besonders ins Gewicht fallen. So erhielt zum Beispiel eine Villa, die nach drei Seiten hin Aussicht in wundervolle Parks bietet, einen Mietpreis von 10,2 Mk. vom Quadratmeter Wohnfläche, während ein anderes etwa 100 Schritt entfernt liegendes, ganz gleichartig gebautes Haus nur 8,1 Mk. Miete bringt, weil zwei Hausfronten nach Straßen und die beiden anderen nach Höfen zu liegen. Weitere oft erhebliche Unterschiede in der Miete sind durch die Verschiedenheit der inneren Ausstattung bedingt, Verschiedenheiten, die wir zwar auch in dem eigentlichen Mariendorf bei den Kleinwohnungen schon kennen gelernt haben, die aber in Südende verhältnismäßig sehr viel größer sind als dort. Hinterhäuser bringen hier manchmal mehr Mieten als Vorderhäuser; sie sind ebenso gut ausgestattet wie diese, werden aber wegen ihrer ruhigen Lage in Gärten von vielen Personen bevorzugt.

2. Von erheblicher Bedeutung sind nunmehr weitere Untersuchungen darüber, wie sich die Mietpreise seit dem Inkrafttreten der Baupolizeiordnung von 1903 entwickelt haben. Mit diesem Zeitpunkt setzte der ausgedehnte spekulative Grundstückshandel ein, durch den, wie wir im vorigen Kapitel gesehen haben, die Grundstückspreise stark in die Höhe getrieben worden sind, und ebenso begann die Bautätigkeit seitdem außerordentlich lebhaft zu werden. Läßt sich eine diesem Anziehen der Bodenpreise auch entsprechende Mietsteigerung feststellen?

Die Entwicklung der Mietpreise seit 1904 ist aus den Tabellen 4, 5 und 6 (S. 31—33) deutlich zu erkennen.

In den reinen Wohnstraßen des eigentlichen Mariendorf (Tabelle 4) sind in den letzten zehn Jahren von 1904—1913 nur unerhebliche Veränderungen in der Höhe der Mietpreise zu erkennen. Bis zum Jahre 1908 ist bei den Vorderhäusern, bis 1906 bei den Seiten- und Hintergebäuden ein geringes Ansteigen festzustellen, seitdem sind die Mieten unverändert geblieben. Bei den Wohnräumen in den Häusern der Geschäftsstraßen (Spalte 8—13 der Tabelle 5) ist während des ganzen untersuchten Zeitraumes keine Steigerung festzustellen, nur geringe Schwankungen in den Mietpreisen sind vorgekommen. Im Durchschnitt der zehn Jahre wurde für einen Quadratmeter Wohnfläche in Vorderhäusern der Chausseestraße 4,4 Mk., in anderen Straßen 4,7 Mk. und in Hinter- und Seitenhäusern 4,3 und 4,1 Mk. an Wohnungsmiete gezahlt. Der Reinertrag betrug 4,0 und 3,7 Mk. bzw. 3,4 und 3,2 Mk. Von der geringen Steigerung der Miete, die während der ersten zwei bis vier Jahre in den Wohnstraßen zu erkennen war, hatten übrigens die Hausbesitzer auf die Dauer keinen Vorteil, da die Gemeindegrundwertssteuer wiederholt erhöht worden ist. Die Grundwertssteuer betrug von 1904—1906 1,7 v. T., von 1907 ab 2 v. T. und von 1910 ab 3 v. T. des gemeinen Wertes, m. a. W. die Gemeinde beanspruchte anfangs 2,7 %, später 3,2 % und dann 4,8 % der Bruttomieten. Die Reinerträge in den Wohnstraßen sind daher nirgends gestiegen, vielfach sogar zurückgegangen. Lediglich die Mieten für Geschäftsräume in den Erdgeschossen der Chausseestraße und der Eisenacher Straße waren im ständigen Ansteigen begriffen, sie betrugen in der erstgenannten Straße im Jahre 1904 noch 6,7 Mk. und stiegen ständig bis auf 9,1 Mk. je qm Wohnfläche im Jahre 1913, in der Eisenacher Straße von 6,8 Mk. auf 8,0 Mk. Bei beiden Straßen handelt es sich aber um Grund-

Tabelle 4

Die Entwicklung der Mietpreise und Reinerträge von 1904 bis 1913 in Wohnstraßen von Mariendorf

Jahr	Vorderhäuser						Hinter- und Seitengebäude					
	An-zahl	Wohn-fläche W	Bruttomieten im ganzen Mk.	Bruttomieten für 1 qm W	Reinertrag im ganzen Mk.	Reinertrag für 1 qm W	An-zahl	Wohn-fläche W	Bruttomieten im ganzen Mk.	Bruttomieten für 1 qm W	Reinertrag im ganzen Mk.	Reinertrag für 1 qm W
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1904	13	11 207	50 353	4,5	41 282	3,6	5	1 876	7 172	3,8	5 879	3,1
1905	12	10 508	47 506	4,5	39 850	3,8	5	1 876	7 241	3,85	5 937	3,1
1906	16	13 953	64 027	4,6	52 503	3,7	10	6 052	25 089	4,1	20 539	3,2
1908	21	21 691	102 823	4,7	83 279	3,8	9	6 356	26 801	4,2	21 708	3,3
1910	25	28 675	134 036	4,7	107 228	3,7	15	11 232	47 337	4,2	38 251	3,4
1912	27	29 965	141 323	4,7	113 261	3,7	14	11 312	45 162	4,0	36 228	3,2
1913	27	29 965	141 144	4,7	113 333	3,7	15	16 000	65 257	4,1	54 206	3,2
		145 964	681 512	4,7	550 736	3,7		54 704	224 059	4,1	180 748	3,2

Tabelle 5

Die Entwicklung der Mietpreise und Reinerträge von 1904 bis 1913 in Geschäftshäusern Mariendorfs

Jahr	Vorderhäuser Erdgeschoß						Vorderhäuser 2. bis 4. Geschoß bzw. Erdgeschosse ohne Läden der Eisenacher Straße						Hinter- und Seitengebäude					
	Anzahl	Wohnfläche W	Bruttomieten im ganzen Mk.	Bruttomieten von 1 qm W	Reinertrag im ganzen Mk.	Reinertrag von 1 qm W	Anzahl	Wohnfläche W	Bruttomieten im ganzen Mk.	Bruttomieten von 1 qm W	Reinertrag im ganzen Mk.	Reinertrag von 1 qm W	Anzahl	Wohnfläche W	Bruttomieten im ganzen Mk.	Bruttomieten von 1 qm W	Reinertrag im ganzen Mk.	Reinertrag von 1 qm W
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
								Chausseestraße										
1904	7	2 568	17 147	6,7	14 061	5,5	7	6 102	30 365	5,0	24 915	4,1	6	4 844	20 596	4,3	16 889	3,5
1905	16	5 222	35 695	6,8	29 269	5,6	16	14 064	66 688	4,8	54 785	3,9	9	7 364	30 108	4,1	24 791	3,4
1906	16	5 271	37 392	7,1	30 663	5,8	16	14 211	66 897	4,7	54 856	3,9	8	6 720	27 711	4,1	22 722	3,4
1908	17	5 801	42 072	7,3	34 174	5,9	17	15 801	77 976	4,9	64 262	4,1	9	7 724	34 905	4,5	27 273	3,5
1910	19	6 532	49 913	7,6	39 928	6,1	19	17 994	88 829	4,9	71 061	4,0	10	8 196	35 358	4,3	28 287	3,5
1912	17	5 567	48 158	8,6	38 525	6,9	17	16 701	82 088	4,9	65 668	3,9	10	8 316	35 539	4,3	28 434	3,4
1913	18	5 972	54 143	9,1	43 313	7,3	20	19 628	99 678	5,1	79 730	4,1	9	8 220	36 468	4,4	29 174	3,5
		36 933	284 520	7,7	229 933	6,2		104 501	512 521	4,9	415 277	4,0		51 384	220 685	4,3	177 570	3,4
								Eisenacher Straße										
1906	4	1 237	8 416	6,8	6 902	5,6	5	5 183	23 695	4,6	19 430	3,8						
1907	4	1 237	8 825	7,1	7 153	5,8	6	5 987	28 158	4,7	22 809	3,8						
1909	4	1 237	8 826	7,1	7 148	5,8	6	5 987	27 615	4,6	22 367	3,7						
1910	4	1 237	8 950	7,2	7 160	5,8	6	5 987	27 865	4,7	22 291	3,7						
1912	4	1 237	10 044	8,1	8 034	6,5	6	5 987	27 879	4,7	22 303	3,7						
1913	4	1 237	9 868	8,0	7 894	6,4	6	6 267	30 065	4,8	24 051	3,8						
		7 422	54 932	7,4	44 291	6,0		35 398	165 277	4,7	133 251	3,8						

Tabelle 6

Die Entwicklung der Mietpreise und Reinerträge in Wohnhäusern von Südende

Jahr	Wohnhäuser ohne Zentralheizung und Warmwasserversorgung						Wohnhäuser mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung					
	Anzahl	Wohnfläche W qm	Bruttomieten im ganzen Mk.	Bruttomieten für 1 qm W	Reinertrag im ganzen Mk.	Reinertrag für 1 qm W	Anzahl	Wohnfläche W qm	Bruttomieten im ganzen Mk.	Bruttomieten für 1 qm W	Reinertrag im ganzen Mk.	Reinertrag für 1 qm W
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1904	11	9 163	52 032	5,7	42 665	4,7	—	—	—	—	—	—
1905	13	10 581	60 870	5,8	49 913	4,7	—	—	—	—	—	—
1906	17	13 669	80 140	5,9	65 715	4,8	—	—	—	—	—	—
1908	16	13 131	78 294	6,0	63 674	4,9	5	8 277	66 350	8,0	47 360	5,7
1910	16	13 131	79 199	6,1	63 706	4,9	8	10 131	83 130	8,2	58 662	5,8
1912	18	14 315	88 720	6,2	70 970	5,0	10	13 542	110 320	8,2	77 362	5,7
1913	17	13 726	85 046	6,2	67 939	5,0	10	13 542	111 510	8,3	78 230	5,8
		87 716	524 301	6,0	424 582	4,9		45 492	371 310	8,2	261 614	5,8

stücke, die schon seit Jahrzehnten bebaut waren und die daher für den uns besonders interessierenden Grundstückshandel, der seit 1903 in Mariendorf einsetzte, gar nicht mehr in Betracht gekommen sind.

In Südende ist seit 1904 eine zwar langsame, aber doch erkennbare Steigerung der Mieten festzustellen. Bei den älteren Wohnhäusern, die weder mit Zentralheizung noch mit Warmwasserversorgung ausgestattet sind, ist die Bruttomiete vom Quadratmeter Wohnfläche von 5,7 Mk. im Jahre 1904 auf 6,2 Mk. im Jahre 1913 gestiegen, der Reinertrag von 4,7 Mk. auf 5,0 Mk. Gebäude mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung gibt es erst vom Jahre 1908 ab in größerer Anzahl, die Mietpreise konnten daher erst von dieser Zeit an verglichen werden. Sie betrugen im Jahre 1908 8,0 Mk. und im Jahre 1913 8,3 Mk. vom Quadratmeter Wohnfläche. Auch hier fällt auf (vgl. Spalten 5 und 7 bzw. 11 und 13 der Tabelle 6), daß die Steigerung der Reinerträge geringer ausfällt als die der Mietpreise, da im Laufe der untersuchten zehn Jahre ein immer größer werdender Teil der Mieten von der Gemeindegrundsteuer beansprucht worden ist.

Fünftes Kapitel

Die Rentabilität der Mariendorfer Mietshäuser

1. Unter den im 3. Kapitel geschilderten Vorgängen auf dem Grundstücksmarkt im eigentlichen Mariendorf fallen vor allem zwei Tatsachen auf, nämlich erstens die großen und unregelmäßigen Veränderungen und Schwankungen in den Preisen für Baustellen — Preisunterschiede von 100 % und mehr für ganz gleichartige Grundstücke an denselben Straßen sind keine Seltenheiten —, und zweitens die außerordentlich häufigen Zusammenbrüche der Bauunternehmer. Es liegt nun sehr nahe, den Versuch zu unternehmen, durch eine Berechnung und Gegenüberstellung der dem Unternehmer durch den Hausbau entstandenen Gesamtkosten einerseits und der Reinerträge und Verschuldung der Gebäude anderseits zu untersuchen, wie diese Zustände zu erklären sind, insbesondere auch festzustellen, bis zu welcher Höhe die Bodenpreise als durch die erzielbaren Reinerträge noch gerechtfertigt anzusehen sind. Eine solche Untersuchung ist zunächst für 51 Miethäuser in dem eigentlichen Mariendorf und ferner für 23 sogenannte Mietvillen in Südende ausgeführt worden. Das Schlußergebnis ist aus den Zahlen der nachfolgenden Tabellen 7 und 8 zu ersehen.

Tabelle 7

Gegenüberstellung von Anlagekapital, hypothekarischer Belastung und Mieterträgen bei 51 Mietshäusern in Berlin-Mariendorf

Anzahl der Gebäude	Flächeninhalt a) des Grundstücks b) der bebauten Fläche qm	Bruttomiete Mk.	Reinertrag a) Zahlen in Spalte 3 minus 27 % b) Zahlen in Spalte 3 minus 20 % Mk.	Ertragswert a) 18,96 × Zahlen der Sp. 4 zu a b) 18,96 × Zahlen der Sp. 4 zu b Mk.	Kaufpreis des Grund und Bodens (einschl. Erwerbsunkosten) a) im ganzen b) von 1 qm Mk.	Baukosten der Gebäude a) im ganzen b) von 1 qm bebauter Fläche Mk.	Gesamtkosten (Anlagekapital) Mk.	a) Höhe der hypothekar. Beleihung b) eigenes Kapital des Hausbesitzers (Unterschied zwischen den Zahlen in Sp. 8 u. 9a) Mk.	a) Zinsen der Hypotheken b) 5 % vom eigenen Kapital Mk.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
51	a) 46 125	448 631	a) 327 537		a) 1 559 311	a) 5 723 445	7 282 509	a) 6 449 804	a) 299 529
	b) 23 036		b) 358 945					b) 832 705	b) 41 635
1	a) 904	8 798	a) 6 422	a) 121 761	a) 30 575	a) 112 224	142 794	a) 126 466	a) 5 873
	b) 451		b) 7 038	b) 133 440	b) 33,8	b) 249 Mk.		b) 16 328	b) 816
									a + b = 6 689

Nach Tabelle 7 hat im eigentlichen Mariendorf von den 51 untersuchten Gebäuden eins im Durchschnitt 142794 Mk. gekostet, und zwar betrugen die Baukosten 112224 Mk. und der Bodenpreis 30575 Mk., für einen Quadratmeter 33,8 Mk. Dem Anlagekapital von 142794 Mk. stand im Dezember 1913 eine hypothekarische Belastung von 126466 Mk. gegenüber, so daß jeder Besitzer in seinem Hause durchschnittlich ein eigenes Kapital von 16328 Mk. stecken hatte[1]. Der Reinertrag ist sodann entsprechend den Ausführungen im 3. Kapitel in der Weise berechnet worden, daß von der Bruttomiete 27 % in Abzug gebracht worden sind. Es ergab sich danach ein Durchschnittsbetrag von 6422 Mk. In der Praxis sind aber, wie dort erwähnt war, zur Berechnung des Reinertrages Abzüge für die Amortisation der Gebäude und für Mietausfälle (hier zusammen 7 %) in der Regel nicht gemacht worden. Mit Rücksicht hierauf wurde zum Vergleich der Reinertrag in Spalte 4 (unter b) außerdem noch in dieser im praktischen Leben üblichen Weise berechnet, indem nur 20 % von der Bruttomiete abgezogen wurden. Hiernach würde der Reinertrag 7038 Mk. betragen haben.

Der Multiplikator, der hier zur Ermittelung des Ertragswertes anzuwenden ist, ist auch schon im 3. Kapitel ermittelt worden, er beträgt 18,96. Multipliziert man diese Zahl mit dem Reinertrage, so erhält man den Ertragswert, also:

6422 Mk. × 18,96 Mk. = 121761 Mk. =

durchschnittlicher Ertragswert eines Gebäudes. Dieser Ertragswert ist um 4705 Mk. niedriger als die durchschnittliche Belastung eines Hausgrundstückes mit Hypotheken, und er bleibt um 21033 Mk. hinter dem Anlagekapital zurück.

Legt man der Berechnung den Reinertrag b der Spalte 4 zugrunde, der in der in der Praxis üblichen Weise ermittelt ist, so würde sich als Ertragswert ein höherer Betrag ergeben, nämlich

7038 Mk. × 18,96 Mk. = 133440 Mk.

Dieser so berechnete Ertragswert übersteigt zwar die Höhe der hypothekarischen Beleihung um 6974 Mk. — es sind hiernach 95 % des Ertragswertes beliehen — er bleibt aber immer noch hinter dem Anlagekapital um 9354 Mk. zurück.

[1] Von 18 Häusern waren die Beleihungen in den Jahren 1904 bis 1908, von 16 Häusern in den Jahren 1909 und 1910 und von 17 in den Jahren 1911 und 1912 aufgenommen worden.

Die Hypothekenzinsen, die ein Hausbesitzer im Durchschnitt zu zahlen hat, betragen 5873 Mk. Diese sind aus dem Reinertrage zu bestreiten, ebenso 5 % Zinsen von dem eigenen Kapitalanteil des Hausbesitzers (16 328 Mk.), im ganzen also:

5873 Mk. + 816 Mk. = 6689 Mk.

Die 51 untersuchten Gebäude bringen somit im Durchschnitt keinen „Überschuß", keinen „Unternehmergewinn", der Reinertrag bleibt vielmehr um 6689 Mk. — 6422 Mk. = 267 Mk. hinter dem anzurechnenden Zinsbetrage zurück. Und nur, wenn man bei der Reinertragsberechnung jeden Betrag für Amortisation usw. außer acht läßt, läßt sich ein durchschnittlicher Überschuß von 349 Mk. für ein Haus herausrechnen, das sind 0,24 % vom Anlagekapital.

Daß die Beleihung im Verhältnis zum Ertragswert so hoch ausfallen konnte, hat vermutlich seinen Grund darin, das als Beleihungswert die Gestehungskosten, d. h. der vereinbarte Kaufpreis des Grund und Bodens und die Baukosten angenommen worden sind, und daß wahrscheinlich die Mieterträge mit unrichtigen, viel zu hohen Sätzen veranschlagt waren, und daß auf eine Amortisation überhaupt keine Rücksicht genommen worden ist[1].

Der durchschnittliche Kaufpreis von einem Quadratmeter betrug 33,8 Mk., und es läßt sich auf Grund des Ertragswertes leicht erweisen, daß dieser Preis viel zu hoch ist. Zieht man nämlich die durchschnittlichen Baukosten eines Gebäudes, 112 224 Mk., von dem Ertragswert ab, so bleibt ein Betrag von 9537 Mk. übrig, der wirtschaftlicherweise höchstens auf den Ankauf des Bodens, also hier der Durchschnittsfläche von 904 qm, aufgewendet werden darf. Auf einen Quadratmeter bezogen, würde der Höchstpreis 10,6 Mk. be-

---

[1] Dernburg beurteilt diese Verhältnisse folgendermaßen: „Die Aufpuffung der Bau- und Bodenwerte auf Grund einer falsch aufgestellten Rentabilitätsberechnung (zu hohe zugrunde gelegte Mieten, zu gering veranlagter Ausfall, zu gering angenommene Spesen und Steuern, zu gering veranschlagte Reparaturkosten) und die schlechte Gewohnheit der Hypothekenbanken, nicht auf Amortisationshypotheken zu bestehen, haben zur Folge gehabt, daß die Häuser beinahe niemals abgeschrieben werden. Die hohen Zinslasten, die die übertriebenen Selbstkosten dem Wirte auferlegen, gestatten ihm nicht oft, außer ihnen eine erhebliche Tilgungsquote herauszuwirtschaften; wirtschaftet er sie heraus, so besteht kein Zwang für ihn, sie auch tatsächlich auf das Haus abzuschreiben. In Groß-Berlin ist aber die Notwendigkeit, Häuser zu amortisieren, bis in die letzten Jahre vielfach in Vergessenheit geraten.

Albrecht und Dernburg, Erhebung über den städtischen Realkredit. Berlin 1915.

tragen. Und unter der Annahme eines Reinertrages von 7038 Mk. (Spalte 4 zu b), wie er im praktischen Leben in der Regel hergeleitet wird, und danach eines Ertragswertes von 133 440 Mk., würde sich ein Höchstpreis von 23,5 Mk. für 1 qm ergeben. Verglichen mit den Reinerträgen sind also 23,2 Mk. bzw. 10,3 Mk. je 1 qm zu viel gezahlt worden.

Wir können aus diesen Erörterungen entnehmen, daß sich für einen sehr großen Teil der Mariendorfer Hausbesitzer, die ihre Gebäude nach dem Inkrafttreten der Baupolizeiordnung von 1903 gebaut haben, und die für den Bauplatz einen im Verhältnis zu den erzielbaren Mieterträgen zu hohen Preis zahlen mußten, die wirtschaftliche Lage schwierig gestalten mußte. Das Anlagekapital überstieg den Ertragswert um ein Bedeutendes und konnte durch die Reinerträge nicht ausreichend verzinst werden. Nur unter der Voraussetzung, daß aus den Reinerträgen keinerlei Rücklagen für Amortisationen und Mietausfälle gemacht wurden, reichten sie gerade für eine Verzinsung des aufgewendeten Kapitals hin. Sobald aber einmal Ausfälle durch zeitweises Leerstehen von Wohnungen eintraten, waren auch die laufenden Unkosten aus den Mieterträgen nicht mehr zu decken. Wir können daher ohne weiteres annehmen, daß in dem eigentlichen Mariendorf die Hausbesitzer alles daran gesetzt haben, um höhere Mieten zu erzielen und dadurch ihre Lage zu verbessern. Wir werden später sehen, ob die Mieter diesem Druck der Hausbesitzer haben nachgeben müssen.

2. In der gleichen Weise wie für Mariendorf sind auch für eine Anzahl Südender Mietshäuser die Rentabilitätsverhältnisse untersucht worden. Die hierzu erforderlichen Zahlendaten konnten für 23 sogenannte Mietvillen ermittelt werden und sind in der nebenstehenden Tabelle 8 (S. 39) enthalten.

Hiernach hat im Durchschnitt eines der Gebäude 171 088 Mk. gekostet. Davon betrugen die Baukosten 136 983 Mk. und 34 105 Mk. entfielen auf den Grund und Boden. Ein Quadratmeter ist mit 21,5 Mk. bezahlt worden. Im Durchschnitt war ein Gebäude mit 154 839 Mk. hypothekarisch belastet. Der Reinertrag in Spalte 4 ist wiederum in zweifacher Weise berechnet worden, einmal unter Berücksichtigung einer Quote (7 %) für Amortisation und für Mietausfälle — dann ergab sich ein Betrag von 8312 Mk. —, und außerdem zum Vergleich ohne solcher Abzüge, also in der im praktischen Leben üblichen Weise — dann ergab sich ein Betrag von 9198 Mk. Und je nachdem man den ersten oder den zweiten Betrag

Tabelle 8

Gegenüberstellung von Anlagekapital, hypothekarischer Belastung und Mieterträgen bei 23 Mietshäusern in Südende

Anzahl der Gebäude	Flächeninhalt a) des Grundstücks b) der bebauten Fläche qm	Bruttomiete Mk.	Reinertrag a) Zahlen in Sp. 3 minus 25 bis 36 % b) Zahlen in Sp. 3 minus 19 bis 29 % Mk.	Ertragswert a) 18,96 × Zahlen der Sp. 4 zu a b) 18,96 × Zahlen der Sp. 4 zu b Mk.	Kaufpreis des Grund und Bodens (einschl. Erwerbsunkosten) a) im ganzen b) von 1 qm Mk.	Baukosten der Gebäude a) im ganzen b) von 1 qm bebauter Fläche Mk.	Gesamtkosten (Anlagekapital) Mk.	a) Höhe der hypothekar. Beleihung b) eigenes Kapital des Hausbesitzers (Unterschied zwischen den Zahlen in Sp. 8 u. 9a) Mk.	a) Zinsen der Hypotheken b) 5 % vom eigenen Kapital Mk.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
23	a) 36 666 b) 11 473	291 134	a) 191 165 b) 211 544		a) 784 408	a) 3 150 602	3 935 010	a) 3 561 303 b) 373 707	a) 160 216 b) 18 685
1	a) 1 594 b) 499	12 658	a) 8 312 b) 9 198	a) 157 596 b) 174 394	a) 34 105 b) 21,5	a) 136 983 b) 274	171 088	a) 154 839 b) 16 249	a) 6 966 b) 812 a + b = 7778

als Reinertrag ansieht, ergibt sich ein Ertragswert von 157596 Mk. oder von 174394 Mk.

Vergleicht man diese beiden Geldausdrücke mit dem Anlagekapital, 171088 Mk. (Spalte 7), und der Höhe der hypothekarischen Beleihung, 154839 Mk., so zeigt sich hier ein viel günstigeres Bild als bei den Häusern von Mariendorf. Vor allem kann man erkennen, daß den Hausbauten offenbar bessere Kalkulationen zugrunde gelegen haben. Die Hausbesitzer haben zwar auch hier an eine Amortisation nicht gedacht und betrachten den Betrag von 9198 Mk. in Spalte 4 zu b als Reinertrag. Der hiernach sich ergebende Ertragswert von 174394 Mk. übersteigt das Anlagekapital um 3306 Mk. und die Gesamtbeleihung um 19555 Mk. Nach Abzug der Verzinsung des Anlagekapitals in Höhe von 7778 Mk. (Spalte 10) von diesem Reinertrage verbleibt dem Hausbesitzer ein „Überschuß" von 0,8 % des Gesamtwertes der Hausbesitzung. Auch der Grund und Boden ist mit 21,5 Mk. je 1 qm (Spalte 6) nicht zu teuer bezahlt worden. Sogar ein Preis von 9198 Mk. würde unter der Annahme eines Reinertrages von 9198 Mk. noch gerechtfertigt sein. Der Hausbesitz in Südende ist also von diesem Standpunkte aus betrachtet. nämlich daß auf Amortisationen keine Rücksicht zu nehmen sei, als rentabel zu bezeichnen, und er steht im ganzen besser da als in Mariendorf.

Wenn aber in die Reinertragsberechnungen die erforderlichen Ansätze für die Abschreibungen und für die Mietausfälle eingesetzt werden, dann erscheinen die Rentabilitätsverhältnisse etwas ungünstiger. Der sich alsdann ergebende Ertragswert (157596 Mk.) fällt zwar nicht, wie im eigentlichen Mariendorf, niedriger aus als die hypothekarische Beleihung, der Reinertrag (8312 Mk.) liefert aber nur einen Überschuß von 0,3 % über die Verzinsung des Anlagekapitals. Und die Bodenpreise würden diesem Reinertrage von 8312 Mk. nur dann entsprechen, wenn sie nicht über 13,0 Mk. je Quadratmeter hinausgehen.

Sechstes Kapitel

Die Beziehungen zwischen Bodenpreisen, Mietpreisen und der Bodenverschuldung in Mariendorf

1. Unsere Untersuchungen der Zustände auf dem Groß-Berliner Boden- und Wohnungsmarkt haben sich auf einen örtlich und zeitlich sehr engen Ausschnitt beschränken müssen und haben natürlich

zunächst nur Geltung für diesen. Aber ein Berliner Vorort führt kein Einzeldasein. Ein jeder ist vielmehr mit den Nachbargemeinden und mit Berlin durch die gesamten wirtschaftlichen Beziehungen auf das engste verbunden, und wirtschaftliche Erscheinungen, die in der einen Gemeinde festgestellt sind, finden sich vielfach auch in anderen gleichartigen Gemeinden wieder. Das gilt ganz besonders von den Verhältnissen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Und darum werden wir viele der für Mariendorf festgestellten Zustände als typisch betrachten können für zahlreiche Vorortgemeinden von Berlin und von Großstädten überhaupt. Es wird daher möglich sein, auf Grund der gemachten Feststellungen gewisse Anschauungen und Lehrmeinungen über wichtige Probleme der Boden- und Wohnungsfrage auf ihre Richtigkeit hin zu prüfen und vielleicht auch einige Streitpunkte ihrer Lösung näherzubringen.

Im Mittelpunkt aller Erörterungen über die Wohnungsfrage steht noch immer die Frage nach den Bestimmungsgründen der Bodenpreise in der Stadt. Auf welchen Ursachen beruht die Höhe der Bodenpreise? Ist insbesondere die Preisbildung auf ungesunde und willkürliche Grundlagen, vor allem auf Machenschaften der Bodenspekulation zurückzuführen? Und kann durch künstlich hoch getriebene Bodenpreise das Wohnen unnötig verteuert werden?

Diese Frage wird, wie schon im 1. Kapitel erwähnt, von einer Gruppe von Wohnungstheoretikern bejaht. Die Bodenspekulation besitzt nach ihrer Auffassung die Macht, die Bodenpreise nach ihrem Ermessen festzusetzen. Das Mittel, mit dessen Hilfe die Spekulanten ihre Preistreibereien durchsetzen können, besteht in der Zurückhaltung des Baulandes von der Bebauung, also in der Verminderung des Angebotes auf dem Grundstücksmarkt. Diesem Gedanken hat Oppenheimer besonders prägnanten Ausdruck gegeben:

„Rudolf Eberstadt hat das Wort gesagt: ‚Die städtische Grundrente kommt von außen, nicht von innen.‘ Nie ward ein wahreres Wort gesprochen. Die Grundbesitzer in der Umgebung der wachsenden Städte werden sämtlich Spekulanten. Sie sperren ihr Eigentum gegen das Bau- und Wohnungsbedürfnis, geben es nicht eher her, als bis ihnen der Preis gezahlt wird, den sie verlangen, und dieser Preis ist nie geringer als der letzte erpreßbare Wucherpreis. Soweit hinaus, wie die Transportkosten und Transportzeit das Wohnen der Großstädte irgend gestatten, ist das Gelände rings um die Zentren nur noch gegen die Zahlung dieses fast unerschwinglichen Tributs zugänglich. So schnürt ein unsichtbarer Wall von

Grundrente die Städte ein, und die von ihm eingepreßte Bevölkerung kann nicht nach außen ausweichen, wo Boden genug zu ausreichender Behausung für alle wäre, trotz der größeren Entfernung, wenn er nur für den normalen landwirtschaftlichen Nutzungswert zu erwerben wäre. Sie kann nicht ausweichen und muß daher zähneknirschend bewilligen, was die Bodenherren von ihr verlangen . . ." [1].

Der Gedanke von einer künstlichen Aussperrung des Baugeländes vom Markte durch die Bodenspekulanten kehrt in der wissenschaftlichen und namentlich in der populären Literatur und Agitation in den verschiedensten Formen wieder. Am beachtenswertesten von diesen ist v. Mangolds „Theorie des schmalen Randes". Danach kommt für die Ausdehnung einer Stadt immer nur ein ganz schmaler Streifen Landes in Betracht, der sich unmittelbar an das bebaute Land anschließt. Die Besitzer dieses schmalen Randes nehmen eine monopolähnliche Stellung ein und können hohe Bodenpreise fordern, die dann zu den notwendigen „Produktionskosten" der Wohnungen gehören und in dem Marktpreis der Wohnungen so gut wie die anderen Produktionskosten ihre Deckung finden müssen. Damit ist ausgesprochen, daß die Höhe der Mietpreise sich nach der Höhe der gezahlten Bodenpreise richten müsse, daß also die Bodenspekulanten die Mieten steigern können.

Diese Anschauung von dem großen Einfluß des Spekulantentums auf die Wohnungspreise ist namentlich in der populären, vornehmlich bodenreformerischen Literatur weit verbreitet. In der Wissenschaft wird sie vor allem von Eberstadt mit Energie vertreten und verteidigt. Allerdings hält Eberstadt diesen Einfluß nicht unter allen Umständen, sondern nur unter gewissen Voraussetzungen, die sich gerade in Deutschland vorfinden, für möglich. Zu diesen gehören die gedrängte (vielstöckige) Bauweise, die durch die bisher üblichen Bebauungspläne (breite Straßen, große Baublocks) erzwungen werde. Ferner gehöre dazu die eigenartige Einrichtung unseres Grundbuch- und Hypothekenrechts, das eine Verschmelzung des Bauwertes und des spekulativen Bodenwertes gestattet, und das dadurch der Bodenspekulation ermöglicht, den durch die Bautätigkeit erzeugten Wert in Beschlag zu nehmen. Eberstadt geht soweit, daß er sogar die Wirkung der allgemeinen Preisgesetze für den Grund und Boden überhaupt in Abrede stellt.

---

[1] Bericht über den ersten Allg. Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M. 1904.

Nach seiner Auffassung können bei uns die Bodenbesitzer die Preislage der Wohnungen bestimmen, die der Unternehmer herstellt[1].

2. Um die Frage, ob eine solche Ringbildung der Terrainbesitzer um Berlin tatsächlich besteht oder bestanden hat, restlos beantworten zu können, dazu reichen die vorliegenden Untersuchungen gewiß nicht aus, denn sie beschränken sich auf einen viel zu kleinen Ausschnitt aus dem gewaltigen Gebiet von Groß-Berlin. Immerhin gehört Mariendorf doch mit zu den Randgemeinden Berlins, und darum müßten sich doch hier irgendwelche Anhaltspunkte dafür ergeben daß „kapitalistische Hände bei der Stadterweiterung das Gesetz von Angebot und Nachfrage ausgeschaltet haben, indem sie das beste Gelände aufkauften und dann mit der Abgabe desselben zurückhielten“[2].

Aus der ganzen Art des Grundstückshandels in Mariendorf ergeben sich aber keine Anhaltspunkte dafür, daß unter den Spekulanten derartige Bestrebungen geherrscht haben. Das zuerst in Mariendorf zur Aufschließung gelangte größere Spekulationsgelände ist die Villenkolonie Südende gewesen. Wir wissen aus unseren Ausführungen im dritten Kapitel, daß dort bald nach dem Kriege 1870/71 das Gelände in Bauplätze eingeteilt worden ist, daß sofort mit dem Verkauf derselben begonnen wurde, und daß sich die Kaufpreise fast 20 Jahre lang auf der gleichen Höhe von 5,0—7,0 Mk. je qm gehalten haben. Von einem Zurückhalten des Landes zu dem Zwecke, noch höhere Preise herauszuholen, ist in Südende zweifellos nichts zu merken. Dasselbe ist auch von den nicht zur Aufschließung gekommenen Terrains im Norden und Nordosten der Gemarkung zu sagen, die im Anfange der 1870er Jahre zu Spekulationszwecken erworben worden sind und dann sehr häufig die Besitzer gewechselt haben. Wenn man in Tabelle 1 die Kaufpreise überblickt, die in den Jahren 1873 bis 1907 bei zwei solchen Grundstückskomplexen erzielt worden sind, so hat man eher den Eindruck, daß die meisten Erwerber danach gestrebt haben, die Grundstücke möglichst bald wieder los zu werden, als daß sie absichtlich mit dem Verkauf zurückgehalten haben.

Der eigentliche Baustellenhandel größeren Stils beginnt in Mariendorf selbst erst nach der Umwandlung der Pferdebahn nach

[1] Vgl. Wörterbuch der Volkswirtschaftslehre, Artikel: Wohnungsfrage und Wohnungswesen.

[2] Jäger, „Die Wohnungsfrage“. Berlin 1903.

Berlin in eine elektrische Bahn und vor allem nach der Einführung der Baupolizeiordnung von 1903. Und nunmehr tritt uns hier eine andere Erscheinung entgegen, auf die viele Wohnungstheoretiker und insbesondere Eberstadt in diesem Zusammenhang häufig hingewiesen haben, nämlich daß bei dem Zustandekommen der Baustellenpreise keinerlei wirtschaftliche Regeln zu erkennen sind, daß die Wirkung der Preisgesetze hier ausgeschaltet ist. Die meisten der in den Jahren 1904 bis etwa 1910 bewilligten Preise sind derart in die Höhe getrieben, „aufgebläht", daß sie in keinem richtigen Verhältnis zu den erzielbaren Erträgen mehr stehen. Wir wir durch die Rentabilitätsberechnungen im Kapitel 5 festgestellt haben, konnte durch die Reinerträge nur ein Bodenpreis von 10,6 Mk. je qm verzinst werden. Und nur wenn Beträge für Amortisation und Mietausfälle unberücksichtigt blieben, erschien ein Höchstpreis von 23,2 Mk. je qm gerechtfertigt. Gezahlt wurde aber häufig das doppelte dieses Preises, im Durchschnitt etwa 35,0 Mk. je qm. Nun liegt der Gedanke nahe, daß die übertrieben hohen Bodenpreise durch eine Zurückhaltung des Landes von den Käufern erpreßt worden sind. Aber diese Annahme setzt voraus, daß eine starke Nachfrage nach solchen Parzellen geherrscht hat. Tatsächlich hat es aber an einer stärkeren Nachfrage gefehlt. Für den in Frage stehenden Teil von Mariendorf kam nur der Bau von Kleinwohnungshäusern in Frage. Es ist bekannt, daß die Unternehmer im allgemeinen nicht gern Miethäuser für die ärmeren Schichten der Bevölkerung errichten, und daß die Hausbesitzer nicht gern an solche vermieten. „Gegen den Bau von kleinen Wohnungen besteht nach wie vor eine große Abneigung der Bauunternehmer. Die Abneigung richtet sich nicht sowohl gegen das Herstellen von kleinen Wohnungen überhaupt, als gegen den Bau von Häusern mit vorwiegend oder mit nur kleinen Wohnungen, weil solche Häuser des außerordentlich hohen Risikos und der vielen Widerwärtigkeiten wegen schwer Abnehmer finden [1]."

Mit dieser Abneigung hatten die Mariendorfer Spekulanten zu rechnen [2]. Sie fühlten sich nicht fähig, ihre Grundstücke selbst

[1] Richard Calwer, Handel und Wandel. Berlin 1902.

[2] Wie schwer es für die Spekulanten war, Baustellen zu veräußern, läßt sich auch daraus erkennen, daß sie unter anderem versuchten, das Grundstücksgeschäft mit Darlehensgeschäften zu verquicken. Sie veranlaßten Darlehensnehmer, zum Beispiel Offiziere, die mit dem Grundstückshandel nicht das geringste zu tun hatten, Grundstücke mit in Zahlung zu nehmen. Ein derartiger Kauf-

weiter zu veräußern, und sie mußten sich daher der Zwischenhändler bedienen, um überhaupt Abnehmer zu finden, die bauen wollten. Wie in solchen Fällen die hohen Preise in Wirklichkeit zustande gekommen sind, daß schildert Höpker[1] auf Grund der Darstellungen von Sachverständigen aus Bauhandwerkerkreisen folgendermaßen:

„Der Terrainbesitzer, sei es nun eine Privatperson oder eine Terraingesellschaft, wünscht seine schwer verkäuflichen Grundstücke zu einem möglichst hohen, den wirklichen Wert übersteigenden Preise loszuschlagen. Zu diesem Zwecke hat er Agenten (Strohmänner) an der Hand, die auf der Suche nach Leuten gehen, die trotz ihrer Vermögenslosigkeit Lust haben, als Bauunternehmer aufzutreten, und die möglichst wenig sowohl von dem Bau als auch von dem Terraingeschäft verstehen. Geeignet scheinenden Personen wird solange das Bauen als ganz besonders gewinnversprechend dargestellt, bis sie sich entschließen, ein Terrain von dem hinter dem Agenten stehenden Terrainbesitzer zu erwerben. In den meisten Fällen lernen sie hierbei weder den privaten Besitzer des Terrains noch auch den Direktor der in Frage kommenden Terraingesellschaft, sondern nur weitere Agenten und Zwischenpersonen kennen. Zum Abschluß des Kaufvertrages opfern sie für die geringe Anzahlung und die Kosten ihr kleines Kapital, oder es werden ihnen, falls sie vollständig vermögenslos sind, die Kosten für die Anzahlung vorgestreckt. Der Preis des Grundstückes soll bei diesen Verkäufen um 50—100 % höher gestellt werden, als es sonst der Fall ist. Dies, so wird angenommen, sei ohne Schwierigkeit möglich, weil der nunmehrige Bauunternehmer nichts von dem Wertverhältnisse des Grund und Bodens versteht und ihm als vermögenslosen Mann auch nur die Wahl bleibt, jeden ihm gestellten Preis anzunehmen oder auf die Rolle eines Bauunternehmers, die ihm nach den Reden der Agenten als eine ganz besonders glänzende erscheint, zu verzichten."

Wirtschaftliche Regeln lassen sich also hier bei dem Preisbildungsprozeß nicht erkennen, die Preise sind in keiner Weise durch die wirtschaftlichen Verhältnisse bedingt und gerechtfertigt, sie können nur auf hohe, ganz willkürliche Forderungen zurückgeführt werden.

---

vertrag wurde zum Beispiel im Jahre 1912 angefochten, mit der Begründung, daß der Käufer sich in einem Irrtum über die Verkäuflichkeit der Grundstücke befunden habe. Der Spekulant war genötigt, die Grundstücke wieder zurückzunehmen.

[1] Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Groß-Berlin in den Jahren 1909—1911. Berlin 1914.

Große Skrupellosigkeit auf der Angebotsseite und eine sehr geringe geschäftliche Gewandtheit und Übersicht und ein ganz ungerechtfertigter Optimismus, der schon mehr Leichtfertigkeit genannt werden muß, auf der Nachfrageseite, sind die Voraussetzungen dafür, daß derartige Forderungen überhaupt gestellt und angenommen werden konnten.

3. Es steht also fest, daß die Bodenpreise im eigentlichen Mariendorf durch die Bodenspekulation, insbesondere durch den Zwischenhandel auf eine durch die Erträge nicht gerechtfertigte Höhe hinaufgetrieben worden sind. Soweit stimmen also unsere Feststellungen mit den Beobachtungen Eberstadts und vieler Wohnungsreformer überein. Der springende Punkt ist aber die weitere Frage, ob diese hochgetriebenen Bodenpreise auch ein Hinauftreiben der Mieten zur Folge gehabt haben. Unsere Rentabilitätsberechnungen im fünften Kapitel haben uns gezeigt, daß das auf den Bau der Mietshäuser verwendete Anlagekapital durch die erzielbaren Reinerträge nicht ausreichend verzinst werden konnte, und daß infolgedessen die Erbauer in eine Notlage geraten mußten. Die Verschuldung war hoch und mußte drückend wirken. Wir sind daher auch zu der Annahme berechtigt, daß die Hausbesitzer alles daran gesetzt haben, um durch Erzielung höherer Mieten das fehlende Gleichgewicht zwischen ihren Unkosten und den Mieteinnahmen herzustellen. Ist ihnen das gelungen? Mußten die Mieter dem Druck der Hausbesitzer nachgeben?

Auf diese Frage geben uns unsere Untersuchungen über die Entwicklung der Mietpreise im vierten Kapitel sehr klare Antwort. Wir konnten dort für die reinen Wohnstraßen des eigentlichen Mariendorf eine ganz geringe Mietpreissteigerung für die Jahre 1904 bis 1906 bzw. 1908 feststellen, die aber aufgehoben worden ist durch in den Jahren 1907 und 1910 eingeführte Erhöhung der Gemeindegrundwertsteuer, so daß der Reinertrag der Gebäude in den zehn Jahren von 1904 bis 1913 unverändert geblieben ist. Die Zahlen der Tabellen 4 und 5 lassen einwandfrei erkennen, daß es den Hausbesitzern Mariendorfs trotz des auf ihnen lastenden, durch zu hohe Bodenpreise hervorgerufenen Druckes nicht gelungen war, höhere Mietseinnahmen zu erzielen. Eberstadts Theorie, wonach die Bodenbesitzer durch die Feststellung der Bodenpreise auch die Preislage der Wohnungen, die die Bauunternehmer bauen, bestimmen können, findet hier nicht die geringste Bestätigung. Im Gegenteil, die Entwicklung der Mietpreise hat ihren Gang völlig unabhängig von der

Höhe der Bodenpreise genommen. Das offensichtliche Mißverhältnis zwischen der Höhe der Bodenpreise und den Mieterträgen hat nicht zur Folge gehabt, daß die Mietpreise in die Höhe gingen, sondern daß die Hausbesitzer sich nicht halten konnten. Wir hatten schon im Kapitel 3 bei der Darstellung der Entwicklung der Bodenpreise wiederholt feststellen müssen, daß ganze Häuserreihen und Straßenviertel zwangsweise versteigert worden sind. Auch von den 51 Gebäuden, deren Rentabilitätsverhältnisse im fünften Kapitel untersucht wurden, sind 38, das sind drei Viertel, zur Zwangsversteigerung gekommen.

Die Bodenspekulanten hatten ihren Gewinn bei diesen Zwangsversteigerungen in der Hauptsache realisieren können, da ihre Forderungen zum größten Teil im Range vor dem Baugeld und der Rest unmittelbar dahinter im Grundbuche eingetragen war. Die Leidtragenden bei diesen wirtschaftlichen Zusammenbrüchen sind nach Höpkers Feststellungen[1] die Handwerker gewesen. Nachdem ein erheblicher Betrag, bis zu einem Drittel, des Baugeldes zur Löschung eines Teiles des Restkaufgeldes verwendet worden war, konnten mit dem Baugeld nur 60 %, höchstens 70 % des Baues hochgebracht werden. Die Lieferanten und Bauhandwerker wurden daher auch nur teilweise befriedigt. Kam dann nach Verbrauch des Baugeldes das Grundstück zur Zwangsversteigerung, so fielen mindestens die Ausbauhandwerker mit einem großen Teil ihrer Forderungen aus. In Mariendorf haben nach Höpker die Verluste, die die Handwerker an Villen, Mietshäusern, Geschäftshäusern und Fabrikgebäuden in den Jahren 1909, 1910 und 1911 erlitten hatten, 699 600 Mk. betragen. Die Bodenbesitzer hatten also wohl vermocht, durch das Emportreiben der Bodenpreise die Bauhandwerker um einen beträchtlichen Teil ihres Verdienstes zu bringen, sie besaßen aber nicht die Macht, die Mieten in die Höhe zu treiben.

Die Hypotheken jener vorhin erwähnten zwangsweise versteigerten 38 Gebäude, die in der Spalte 9 der Tabelle 7 mit enthalten sind, sind sämtlich **nach** der Versteigerung aufgenommen worden. Da man im allgemeinen wohl annehmen kann, daß versteigerte Gebäude um die ausgefallenen Hypotheken wertvoller geworden sind, und daß der neue Erwerber dementsprechend besser dasteht als der alte, so ist das ungünstige Verhältnis zwischen der Höhe der Belastung und dem Reinertrage doppelt bemerkenswert. Zu erklären ist die hohe

---

[1] Höpker, Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker usw.

Beleihung wohl nur dadurch, daß bei der Berechnung des der Beleihung zugrunde zu legenden Grundstückswertes die hohen Kaufpreise für den Boden angehalten, und die Mieterträge mit einem viel zu hohen Betrage eingesetzt worden sind. Jedenfalls ist zu erkennen, daß auch die neuen Erwerber unter dem Druck einer hohen Verschuldung standen, ohne daß es ihnen gelungen wäre, den Druck durch ein Hinaufschrauben der Mietpreise etwas zu erleichtern.

Die Untersuchung, ob und inwieweit ein Zusammenhang zwischen der Höhe der Bodenpreise und den Zwangsversteigerungen von Mietshäusern überhaupt festzustellen ist, wurde noch weiter, auf 82 Gebäudebesitzungen, ausgedehnt, von denen 53 zur Zwangsversteigerung gekommen sind. Der Grund und Boden dieser versteigerten Gebäude ist im Durchschnitt mit 34,8 Mk. je qm bezahlt worden, während er bei den 29 nichtsubhastierten Gebäuden, soweit sie nicht von dem Urbesitzer erbaut waren, nur 20,1 Mk. je qm gekostet hat. Auch diese Zusammenstellung läßt darauf schließen, daß die Notlage der Hausbesitzer in Mariendorf vornehmlich durch die Bewilligung der hohen Bodenpreise entstanden ist.

Die wirtschaftlichen Katastrophen, die über einen großen Teil der Bauunternehmer und Hausbesitzer Mariendorfs, vornehmlich in den Jahren 1904 bis 1910 eingebrochen waren, sind aber auch für den Grundstücksmarkt nicht ohne Folgen geblieben. Die hohen Bodenpreise haben sich nicht halten können, und die Spekulanten mußten mit ihren Forderungen erheblich heruntergehen. Schon im Jahre 1909 (vgl. Kapitel 4) ist eine größere Anzahl von Bauplätzen (in der Rathausstraße) für 28,2 Mk. je qm an acht Bauunternehmer verkauft worden, also zu einem Preise, der sehr erheblich unter den bisher üblichen Preisen stand. Und in den Jahren 1911 bis 1913 überwiegen die Preise von 18,0 bis 25,0 Mk. Damit sind die Baustellenpreise auf einen Betrag herabgedrückt worden, der, wie unsere Rentabilitätsberechnungen gezeigt haben, durch die erzielbaren Reinerträge noch gut verzinst werden kann, wenn man auf Rücklagen für Amortisation und Mietsausfälle verzichtete. Wo nach 1911 höhere Preise (von über 30,0 Mk. je qm) vorgekommen sind, konnte aus den Grundakten in den meisten Fällen festgestellt werden, daß es sich um Tauschgeschäfte oder um Scheinverkäufe handelte.

4. Mit diesen Feststellungen ist auch schon eine weitere Frage beantwortet, nämlich in welchem Verhältnis die Bodenpreise und Mietpreise zur Bodenverschuldung stehen. Bekannt sind die

Schlagworte, die Eberstadt für diese Beziehungen geprägt hat: „Bodenspekulation ist Hypothekenspekulation“, „das Grundstück wird nach der Beleihung bewertet“, d. h. der Preis des Grundstückes wird bestimmt durch die Höhe, bis zu der es gelingt, die Beleihung hinaufzutreiben. „Nicht wirtschaftliche Maßstäbe, sondern die grundbuchlichen Beleihungsziffern werden maßgebend für die Gestaltung unserer Bodenwerte.“ Der Grund dafür, daß es der Bodenspekulation gelingt, die Bodenpreise in die Höhe zu treiben, ist nach Eberstadt, wie schon erwähnt, in unseren Institutionen des Realkredits zu suchen, die eine Verschmelzung des Bauwertes mit dem spekulativen Bodenpreis gestatten.

Viele dieser Ausführungen Eberstadts fanden wir durch unsere Untersuchungen schon bestätigt. Wir hatten gesehen, daß parallel mit den hochgetriebenen Bodenpreisen eine ebenso übertrieben starke Verschuldung des unbebauten Bodens ging, und daß auch die unbebauten Grundstücke in einem Grade mit Hypotheken belastet waren, der wirtschaftlicher Weise nicht zu rechtfertigen ist. Ebenso ist in Mariendorf, wie auch sonst in Deutschland, die von Eberstadt berührte Eigenart unseres Grundbuchrechtes von den Bodenbesitzern ausgenutzt worden, indem bei Baustellenverkäufen vertraglich ausgemacht wurde, daß ein größerer Anteil des Restkaufgeldes (bis zu zwei Dritteln) aus dem Baugelde noch vor Fertigstellung des Baues bestritten werden mußte.

Wir können also auch für Mariendorf sagen, daß die Bodenspekulation durch den Realkredit sehr erleichtert worden ist. Eberstadt und zahlreiche andere Wohnungstheoretiker bringen den Realkredit aber weiter mit der Wohnungsfrage in Verbindung, indem sie behaupten, daß durch die leichte Beschaffung von Leihkapital, insbesondere durch die Verquickung des sogenannten Meliorationskredits mit den eigentlichen Bodenschulden (Restkaufgeld) die Mietpreise in die Höhe getrieben werden können. Eine solche Wirkung war aber, wie wir schon wissen, für Mariendorf nicht zu erkennen. Die Mietpreise sind in dem untersuchten zehnjährigen Zeitraum unverändert geblieben und haben sich weder durch die „aufgeblähten“ Grundstückspreise noch dadurch beeinflussen lassen, daß die Reinerträge der Häuser nur knapp hinreichten, die aufgenommenen Hypotheken zu verzinsen.

Siebentes Kapitel

Schlußbetrachtungen

1. Unsere Untersuchungen haben gezeigt, daß in Mariendorf ein solcher Zusammenhang zwischen den Bodenpreisen und der Bodenverschuldung einerseits und den Mietpreisen andererseits nicht zu erkennen ist, wie er von einer Gruppe von Wohnungstheoretikern, als deren markantester Vertreter Eberstadt gelten kann, behauptet wird. Wir finden auf dem Mariendorfer Grundstücksmarkt gewiß viele der Übelstände vor, auf die Eberstadt schon seit langer Zeit hingewiesen hatte, insbesondere ein wildes Hochtreiben der Bodenpreise und eine gewaltige, dauernd zunehmende Bodenverschuldung. Aber die Bodenspekulanten hatten keinen Einfluß auf die Mietpreise. Das Hin- und Herwogen der Spekulationspreise für den Boden ist für die Wohnungsverhältnisse bedeutungslos geblieben, die Preistreibereien der Spekulation haben nicht zu einer dauernden Belastung der Konsumenten durch höhere Mieten führen können. Da es den Bodenspekulanten durch die Institutionen unseres Grundbuchrechtes möglich war, ihre übertriebenen Forderungen durchzusetzen, mußten natürlich die hierdurch erforderlichen Summen irgendwie eingebracht werden. Das geschah aber nicht durch eine Erhöhung der Mieten, sondern durch erhebliche Schädigungen der Bauunternehmer und Hauseigentümer und der hinter ihnen stehenden Lieferanten und Handwerker. Es erfolgte nicht eine Anpassung der Mieten an die hochgetriebenen Grundstückswerte, sondern umgekehrt eine Anpassung der Grundstückswerte an die Mietpreise, an den Ertragswert, und zwar geschah diese Entwicklung katastrophal durch Herabsetzung des Grundstückswertes im Wege der Zwangsversteigerung. Vollständig war aber diese Anpassung, wie die Zahlen der Tabelle 7 erkennen ließen, doch noch nicht gelungen. Denn obgleich zwei Drittel der untersuchten, in der Tabelle 7 enthaltenen 51 Gebäude zwangsweise versteigert worden sind, und die in der Spalte 9 aufgeführten Hypotheken nach der Versteigerung aufgenommen wurden, standen die Besitzer dieser Häuser immer noch sehr drückenden, im Verhältnis zum Ertrage viel zu hohen Hypothekenschulden gegenüber, ohne daß sie, wie wir wissen, imstande gewesen wären, auch nur die geringste Änderung in den Mietpreisen zu erreichen. Die alte Streitfrage, die seit Jahrzehnten die Wohnungsliteratur beherrscht: wird die Höhe der Bodenpreise durch die Höhe der Mietpreise oder umgekehrt, die Höhe der Mietpreise durch

die der Bodenpreise bestimmt, kann somit für Mariendorf auf Grund einwandfreien induktiven Materials dahin beantwortet werden, daß die Bodenpreise jedenfalls auf die Mietpreise gar keinen Einfluß gehabt haben.

Diese Auffassung von der Abhängigkeit der Miete von den Bodenpreisen hat für einen Beobachter, der sich mehr an die Außenseiten der Dinge hält, etwas Bestechendes. Er sieht auf Schritt und Tritt, daß bei jedem Hausbau durch den Bodenpreis und die Baukosten ein bestimmtes Kapital von vornherein festgelegt ist, das durch die Mieten verzinst werden soll. Und da ferner jederzeit zu beobachten ist, daß in abgelegenen Gegenden einer Stadt, wo die Bodenpreise niedrig stehen, niedrigere Mietpreise für ganz gleichartige Gebäude verlangt und gezahlt werden, als in anderen Stadtteilen mit hohen Bodenpreisen, so wird daraus geschlossen, daß der Bodenpreis für die Höhe der Mietpreise maßgebend sei. In Wirklichkeit ist damit aber über den ursächlichen Zusammenhang zwischen beiden noch gar nichts bewiesen. Der Erbauer eines Mietshauses muß allerdings so rechnen, daß durch die Höhe des Bodenpreises und der Baukosten sich ein bestimmter Mietpreis ergibt, den er fordern muß, wenn er sein aufgewendetes Kapital in normaler Weise verzinst haben will. Aber hierbei dürfen wir nicht stehen bleiben. Offen bleibt noch die weitere Frage, warum der Bauunternehmer gerade diesen Preis zahlt. Welche Erwägungen leiten die beim Kauf Beteiligten bei der Normierung des Kaufpreises? Ausschlaggebend ist lediglich der Ertrag. Der Käufer will die Sicherheit haben, daß der Ertrag zum mindesten hinreicht, um die von ihm als Preis hinzugebende Geldsumme in gemeinüblicher Weise zu verzinsen und daneben noch wenigstens ein gewisses Minimum an Unternehmergewinn, einen „Überschuß" zu gewähren. Andernfalls könnte er aus dem Kauf keinen Vorteil ziehen, und er würde von dem Kauf abstehen. Der Käufer richtet sich nach dem Ertragswert des Grundstückes. Ebenso wird der Verkäufer mit seinen Forderungen mindestens bis an die Grenze des Ertragswertes heranzugehen versuchen. Paul Voigt[1] drückt diesen Sachverhalt folgendermaßen aus: In den älteren Bebauungsgebieten „sind die Terrainspekulanten über die ungefähre Höhe des aus der Art der baulichen Ausnutzung resultierenden Bodenpreises unterrichtet und

[1] Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.

lassen die Baustelle an den Erbauer eines Hauses nur zu einem wenig unter dem Maximum bleibenden Preise ab".

Die Bodenpreise können also immer nur das Ergebnis bestimmter Mietpreise sein. Über die durch den Mietertrag bestimmte Grenze vermag die Spekulation auf die Dauer die Bodenpreise nicht hinaus zu treiben. Und wenn dies einmal, wie im eigentlichen Mariendorf, von einer wilden Spekulation dennoch versucht wird, so muß sich das stets durch wirtschaftliche Schädigungen derjenigen Personen rächen, die solche unwirtschaftlichen Preise bewilligt haben. Bei einem ruhigen Gange der Geschäfte, wie wir ihn in Südende kennen gelernt haben, entsprechen die Bodenpreise regelmäßig dem Ertragswert, d. h. der Preis für den Bauplatz wird so bemessen, daß der Erwerber und Erbauer eines Miethauses aus den Mieterträgen noch einen „Überschuß" über die Verzinsung des Anlagekapitals, einen Unternehmergewinn, herauswirtschaften kann.

2. Mit der Feststellung, daß die Bodenpreise sich nach der Höhe der Mietpreise richten müssen, ist aber unser Problem noch nicht gelöst. Übrig bleibt noch die Frage, wonach richtet sich die Höhe der Mietpreise? Eberstadt behauptet bekanntlich, daß für Deutschland bei der Miete das Gesetz von Angebot und Nachfrage „aufgehoben" sei, daß die Höhe der Mietpreise einseitig von der Angebotsseite, von den Bodenspekulanten, festgesetzt wird, und daß der Mieter lediglich das Objekt sei, „das als körperliche Grundlage der spekulativen Wertbewegung dient". Für diese Behauptungen, die theoretisch sehr anfechtbar sind und auch oft genug angefochten wurden, hat Eberstadt keinerlei induktives Tatsachenmaterial beigebracht. Er beruft sich nur an einer Stelle auf einen im „Tag" (21. Oktober 1904) erschienenen Aufsatz des langjährigen Leiters des „Beamtenwohnungsvereins", Regierungsrat Koska, in dem folgendes ausgeführt ist:

„Auf Grund meiner Erfahrungen schließe ich mich denen an, die der Eigenart der Bildung der Baugrundpreise den größten Einfluß (gegenüber den Baukosten) zuschreiben . . . Der Käufer des Bodens und Erbauer des Hauses kann nur bestehen, wenn er die vorausgesetzten hohen Mieten auch erzielt. So entsteht eine verhängnisvolle Wechselwirkung: Die Mieten sind in letzter Reihe vom Bodenpreis abhängig, die bloße Möglichkeit einer Erhöhung der Mieten erhöht unmittelbar den Bodenpreis, und der gesteigerte Bodenpreis legt wiederum die Notwendigkeit einer Forderung der höheren Mieten sofort fest."

Gewiß, ein Bauunternehmer, der seinen Bauplatz zu teuer, d. h. zu einem den Ertragswert übersteigenden Preise gekauft hat, wird besonders dringend darauf hinzuwirken suchen, daß er durch eine Erhöhung der Mietpreise das richtige Verhältnis zwischen seinen Einnahmen und Ausgaben wieder herstellen kann. Aber keinesfalls liegt es, wie wir für Mariendorf einwandfrei feststellen konnten, in seiner Macht, die höheren Forderungen den Mietern aufzuzwingen und durchzusetzen. Das gibt übrigens auch Adolf Wagner, der sonst den Bodenspekulanten einen großen Einfluß auf die Höhe der Mietpreise einzuräumen geneigt ist, in einem öffentlichen Vortrag zu: „Im allgemeinen haben die Baustellen und städtischen Grundstücke in einem bestimmten Zeitpunkte unter den gegenwärtigen Verhältnissen schon einen Maximalwert. So beliebig höher treiben kann man den Wert der Grundstücke keineswegs."

Man kann auch Mietpreis und Bodenpreis nicht derart miteinander in Verbindung bringen, daß man, wie v. Mangold und zahlreiche andere Schriftsteller es tun, den Bodenpreis zu den notwendigen Produktionskosten der Wohnung rechnet, die ebenso wie die anderen Produktionskosten in dem Marktpreis der Wohnungen ihre Deckung finden müssen. Die Produktionskosten spielen wohl in dem Preisbildungsprozeß der Massengüter eine Rolle. Die einzelnen Produzenten arbeiten bekanntlich niemals unter gleichen Bedingungen, sondern stets mit verschiedenen Produktionskosten und daher verschiedenem Gewinn. Als untere Grenze für die Preise beliebig vermehrbarer Güter können wir daher die Produktionskosten der teuersten Anbieter betrachten, deren Produkte noch zur Deckung des Bedarfs notwendig sind, während die Wertschätzungen der Käufer die Grenze für die Preishöhe nach oben bilden. Für die Preisbildung des Bodens kommt aber die Besonderheit in Betracht, daß er nicht reproduzierbar ist, daß er also nicht auf andere Kosten zurückgeführt werden kann[1]. Darum können beim Boden auf der Angebotsseite auch keine Kosten als Preisbestimmungsgrund in Betracht kommen, wie zum Beispiel bei den Massengütern. Nur die Schätzungen auf der Nachfrageseite spielen bei der Preisbildung des Bodens als obere Grenze für die Preise eine Rolle.

Die obere Grenze der Erträge, die der Boden als Grundlage von Mietwohnungen abwerfen kann, wird man im allgemeinen in

[1] Die Kosten, die einem Terrainunternehmer für den Ausbau von Straßen, für die Anlage der Kanalisation u. dergl. erwachsen, kommen hier, wo es sich um die reinen Bodenkosten handelt, nicht in Frage.

den Beträgen zu suchen haben, die die Bevölkerung überhaupt für Wohnungen aufwenden kann. Adam Smith[1] war der Meinung, daß der Betrag, den der Mieter für seine Wohnung auszugeben pflegt, im allgemeinen ein feststehender Teil seines Einkommens sei. Wird der Mietpreis erheblich erhöht, dann wird sich der Mieter mit einer schlechteren Wohnung begnügen. Und Philippovich formuliert diese Ansicht in seinem Referat für die Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik in München folgendermaßen[2]: „Die gegebenen Einkommenverhältnisse und die Lebensgewohnheiten bestimmen die Summe, die man für die Miete auszugeben bereit sein wird. In jedem Augenblick haben wir mit einem solchen bestimmten Maße zu rechnen, und nach ihm kalkuliert der Bauunternehmer seine Gewinnchancen und den Bodenpreis, den er bezahlen kann. Wenn wir zu einer gegebenen Zeit, sagen wir 25 % unseres Einkommens, für das Wohnen ausgeben, und dabei, normale Verzinsung und Amortisation des Baukapitals vorausgesetzt, ein Bodenpreis von x resultiert, so kann dieser nicht beliebig auf $x + x_1$ erhöht werden, denn die infolgedessen notwendige Steigerung der Mietpreise fände in dem gegebenen Einkommen eine schwer zu überwindende Grenze."

Die Frage, ob die im Privathaushaltplan eingesetzte Quote des Einkommens für Miete feststehend ist und infolgedessen die Nachfrage nach Wohnungen den Veränderungen im Einkommen entsprechend mehr oder weniger wechselt, oder ob die Tendenz zu erkennen ist, daß auch bei sinkendem Einkommen die zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses zu machenden absoluten Aufwendungen nicht vermindert werden auf Kosten der Befriedigung anderer Bedürfnisse, ist in der Literatur schon häufig behandelt und in sehr verschiedener Weise beantwortet worden. Man kann aber wohl annehmen, daß die obere Grenze des für die Wohnung verfügbaren Einkommenteiles um so mehr verschiebbar ist, je höher das Einkommen, insbesondere das sogenannte „freie" Einkommen ist. Dagegen dürfte sich bei den kleinen Einkommen unserer Arbeiterbevölkerung eine größere Festigkeit des Betrages ergeben, der für die Wohnungsmiete aufgewendet wird[3]. Diese Annahme wird durch

---

[1] Der Reichtum der Nationen, 5. Buch, 2. Kapitel, 2. Teil, Abschnitt: „Steuern auf die Hausrente".

[2] Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik, 1901. Leipzig 1902.

[3] Zusammenhänge zwischen Lohnerhöhungen und Mietssteigerungen haben sicher auch bestanden, doch besitzen wir hierüber noch keine ausreichenden Untersuchungen.

die Entwicklung der Mietpreise in Mariendorf in gewisser Hinsicht bestätigt. Wir sehen, daß in dem fast ausschließlich von Arbeitern und sogenannten kleinen Leuten bewohnten eigentlichen Mariendorf die Mietpreise in den untersuchten 10 Jahren von 1904—1913 nahezu unbeweglich geblieben waren, obgleich festgestellt werden konnte, daß die wirtschaftliche Lage des Hausbesitzers infolge hoher Verschuldung der Häuser sehr schwierig war. Demgegenüber fand sich in der Villenkolonie Südende, wo sich die Hausbesitzer in einer sehr viel besseren wirtschaftlichen Lage befanden, ein ständiges, langsames Anziehen der Mietpreise während des gleichen Zeitraumes. In dem eigentlichen Mariendorf hat es sicher nicht an dauernden Versuchen gefehlt, höhere Mietpreise herauszuschlagen. Aber offenbar ist es für die Hausbesitzer leichter gewesen, die wohlhabenden Einwohner Südendes in der Miete zu steigern, als die arme Bevölkerung in Mariendorf. Diese war vermutlich schon nahe an das Maximum gelangt, das sie für die Wohnung ausgeben konnte, und setzte daher den Hausbesitzern einen viel stärkeren Widerstand entgegen als die Südender Mieter.

3. Aus unseren Ausführungen in den Kapiteln 3—6 ist zu erkennen, daß das ganze Grundstücksgeschäft in Südende seinem Charakter nach grundverschieden ist von demjenigen in dem eigentlichen Mariendorf. Es handelt sich um zwei grundverschiedene Typen von Bodenspekulanten, die man auseinanderhalten muß, wenn man den Einfluß und die Wirkungen der Spekulation überhaupt beurteilen will. Der populären Meinung, der Oppenheimer auf dem Ersten Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß im Jahre 1904 besonders scharfen Ausdruck verliehen hat (vgl. Kapitel 6), daß nämlich die Bodenspekulation an sich schon als ein Wuchergeschäft anzusehen sei, ist keineswegs beizupflichten. Die Tätigkeit der Aktiengesellschaft Südende, die im Anfang der 1870er Jahre mit der Anlage von Straßen begonnen hatte, und nunmehr schon weit über 40 Jahre den Baulustigen Baustellen zu einem Preise zur Verfügung stellte, bei dem sie bestehen konnten, ist sicher nicht als wucherisch zu bezeichnen. Völlig anderer Art waren aber die Grundstücksgeschäfte in einem großen Teile des eigentlichen Mariendorf, wo die Spekulanten die Baustellen an mittellose und geschäftlich unerfahrene oder skrupellose Personen zu einem Preise verkauften, der nach der Lage des Wohnungsmarktes völlig ungerechtfertigt ist, und der nur erpreßt werden konnte auf Kosten der Baulieferanten und Bauhandwerker. Hier lernten wir eine Verwilderung und Ver-

wahrlosung des Grundstückshandels kennen, die man viel eher als „Bodenwucher" bezeichnen kann. Allerdings sind diese Wuchergeschäfte nur möglich geworden durch die Einrichtung unseres Grundbuchrechtes, durch das starre Festhalten an dem Grundsatz: prior loco, potior jure.

Die Vermutung liegt übrigens nahe, daß zu jener Verwilderung des Grundstücksgeschäftes in gewisser Hinsicht auch die Irrlehre von der Abhängigkeit der Wohnungsmieten von den Bodenpreisen beigetragen hat. Zwar kann man annehmen, daß bei vielen dieser unregelmäßigen Geschäfte lediglich „Bauschwindel" vorgelegen hat. Die Spekulanten waren von vornherein an die Bauausführung mit der Absicht herangetreten, die Lieferanten und Handwerker zu betrügen und auf deren Kosten zu leben. Aber sicher wird es auch viele Bauunternehmer gegeben haben, die an die namentlich in der populären Literatur immer wieder verkündete Allmacht der Bodenbesitzer glaubten und erwartet hatten, daß sie die übernommenen Unkosten durch eine Erhöhung der Mieten decken könnten. Wären über die hier in Frage stehenden Zusammenhänge im Volke richtige Vorstellungen verbreitet gewesen, so hätten sich gewiß viele Schädigungen auf dem Baumarkte vermeiden lassen.

4. Die unsoliden Grundstücksgeschäfte, die wir in Mariendorf kennen gelernt haben, sind aber nicht lediglich auf diese Gemeinde beschränkt geblieben, sie waren vor dem Kriege vielmehr überall in Groß-Berlin zu finden. Die schon mehrfach genannte Denkschrift des Regierungsrates Höpker stellt folgendes fest. In 48 Gemeinden Groß-Berlins waren in den Jahren 1909—1911 6962 Gebäude mit einem Gesamtwerte von 1154 Mill. Mk. errichtet worden. An 2818 Gebäuden (= 40½ %) wurden Verluste in Höhe von 20,5 Mill. Mk. (= 1,78 % der Neubauwerte) angemeldet. Etwa die Hälfte dieser 2818 Gebäude kam zur Zwangsversteigerung, wobei 43,3 % der gefährdeten Forderungen ausfielen. Die größten Verlustziffern fanden sich bei den Wohnhäusern mit drei und mehr Geschossen, während bei den Villen und Geschäftshäusern die Verluste erheblich geringer ausgefallen waren. Höpker untersuchte auch die Preisbildung bei den Baustellen. Er beurteilte vor allem die Wirkung des Zwischenhandels auf die Bodenpreise und auf die Sicherheit der Forderungen der Bauhandwerker durchaus ungünstig. Durch den Zwischenhändler „wird auf der einen Seite der Grund und Boden ganz zweifellos zum Schaden des für die Bauhandwerker zur Verfügung stehenden Baugeldes um 30—36 % über den

allgemeinen Preis hinaus verteuert, und auf der anderen Seite zieht er, da es ihm nur darauf ankommt, Käufer zu finden, Personen als Erwerber der Parzellen ohne Rücksicht auf ihre Zahlungsfähigkeit heran. Bei vermögenslosen Unternehmern und einem überlasteten Grund und Boden ist für die Handwerker der Verlust eines Teiles ihrer Forderungen kaum mehr zu vermeiden."

Wir finden hier also für ganz Groß-Berlin ganz ähnliche Erscheinungen und Zustände wieder, wie wir sie soeben für Mariendorf kennen gelernt haben, vor allem das zügellose Emportreiben der Bodenpreise auf der einen Seite und die zahlreichen Schädigungen und Zusammenbrüche im Baugewerbe auf der anderen Seite. Und diese Zusammenbrüche der Bauunternehmer und Hausbesitzer lassen darauf schließen, daß es auch anderwärts nicht gelungen war, den hochgetriebenen Bodenpreisen entsprechende Mietpreissteigerungen durchzusetzen. Darauf läßt unter anderem auch ein Aufsatz „Betrachtungen eines Grundstücksfachmannes" in Nr. 264 der „Vossischen Zeitung" von 1914 schließen, in dem folgendes ausgeführt ist: Für die typische Arbeiterwohnung bis zu zwei Zimmern „haben sich seit Jahren Monatspreise herausgebildet, die fast ganz stabil sind. Das in Frage kommende Publikum beantwortet eine Steigerung von oft nur 50 Pf. pro Monat häufig mit einem Wechsel der Wohnung, und zur Vermeidung der hierbei stets entstehenden Reparaturkosten willigt der Hausbesitzer trotz steigender Lasten meistens in Vertragsverlängerung zu gleichen Preisen. Infolgedessen haben bei dieser Gattung von Wohnhäusern die erhöhten Steuerlasten im Verein mit den Preiserhöhungen für Baumaterialien und Löhne den Gewinn für die Unternehmer soweit herabgedrückt, daß sie sich von der Errichtung solcher Häuser immer mehr fernhalten."

In ganz Groß-Berlin konnten also die Preistreibereien der Bodenspekulation den Mietern ziemlich gleichgültig bleiben. Die Überspannung der Preise schädigt auf die Dauer nicht sie, die Konsumenten der Wohnungen, sondern die Produzenten, das Terrain- und Baugewerbe, sie mußte schließlich zu einem Zusammenbruch der Spekulation, zu einer allgemeinen Grundstückskrisis führen. Eine solche ist bekanntlich im Jahre 1912 tatsächlich eingetreten. Es fanden sich für die Baustellen keine Abnehmer mehr, die Bautätigkeit hörte fast ganz auf und die mit dem Hochbaugewerbe im engsten Zusammenhange stehenden Industrien gerieten in große Schwierigkeiten. Gleichzeitig setzte eine Versteifung des Geldmarktes ein. Für

Anlagen auf dem Baumarkt war Geld von Banken und von Privaten kaum noch zu haben, im Gegenteil, sowohl von den großen Bankinstituten als auch von Privatkapitalisten wurden Beträge in großem Umfange vom Baumarkt zurückgezogen. Es entstand die Not der zweiten Hypothek. Der Groß-Berliner Baumarkt machte nach dem Jahresbericht der Handelskammer für 1913 eine Periode des Rückganges durch, wie sie schlimmer seit mehr als 40 Jahren noch nicht erlebt worden ist.

Die Gründe für die hereingebrochene Krisis auf dem Grundstücksmarkt sind in der Literatur sehr viel erörtert worden. Die Wohnungsreformer glauben sie vornehmlich in dem ganzen bisherigen System der Bodenaufschließung suchen zu müssen, und die Feststellungen und Ergebnisse dieser Arbeit sind durchaus geeignet, diesen Standpunkt zu bestätigen. Der ganze wirtschaftliche Mechanismus, der dem Städtebau bisher zugrunde gelegen hat, funktionierte nicht mehr. Bei diesem System war es den Bodengesellschaften in Verbindung mit den Bauunternehmern zwar möglich gewesen, in Jahren anhaltender starker Geldflüssigkeit eine Zeitlang ein Überangebot von Massenmiethäusern verhältnismäßig schnell auf den Markt zu werfen. „Diesem zweifelhaften Augenblickswert standen aber schwere Schäden gegenüber: Die wirtschaftliche Zerrüttung zahlreicher Existenzen (Bauunternehmer, Handwerker, Hypothekengläubiger, kleine Aktionäre), die unproduktive Aufwendung einer Unsumme von Kapital und Arbeit (Zinsverlust, Provisionen, Zwischenhandel) und als Erfolg endlich eine ungenügende Befriedigung des Konsums hinsichtlich Beschaffenheit, Anzahl und Preis der Produkte[1]." Das bisherige Bebauungssystem ist jedenfalls durchaus unwirtschaftlich. Die Gewinnaussichten waren so gering geworden, daß sie nicht mehr dem Risiko eines Hausbaues entsprachen, und daß eine weitere Bebauung nur mit Hilfe von, wie wir sahen, ganz verzweifelten Mitteln noch durchzusetzen war.

Die schwierige Lage, in der sich der Haus- und Grundbesitz vor dem Kriege infolge seiner wirtschaftlichen Schwäche befunden hat, verschlimmerte sich durch den Krieg selbst und den unglücklichen Kriegsausgang. Und jetzt, einundeinhalb Jahre nach dem Kriegsende ist die private Bautätigkeit, die ja die Voraussetzung für die Geschäftstätigkeit der Bodenspekulation bildet, noch vollständig unter-

---

[1] Vilma Carthaus, Wo hinaus? Nr. 1 der Mitteilungen des deutschen Vereins für Wohnungsreform, 1919.

bunden, so daß es den Anschein hat, als ob die Rolle der Spekulation im Hausbau überhaupt ihrem Ende entgegenneige. Welche Wege jetzt zweckmäßig einzuschlagen sein werden, ob das Bauen künftig von öffentlicher Hand besorgt werden soll, wie einmal während der landesfürstlichen Bauperiode, oder ob privatwirtschaftliche Unternehmungsformen irgendwelcher Art vorzuziehen sein werden, das zu untersuchen würde weit über den Rahmen dieser Arbeit hinausgehen. Nur darauf sei hingewiesen, daß das alte System wegen seiner offenbaren Unwirtschaftlichkeit möglichst ausgeschaltet werden muß. Wenn jemals, so ist jetzt unsere Volkswirtschaft auf den Grundsatz allergrößter Wirtschaftlichkeit angewiesen.

Lebenslauf.

Am 9. November 1874 wurde ich, Walter Kurt Eugen Karl Rothkegel, altkatholischen Bekenntnisses, als Sohn des Gymnasialprofessors Franz Rothkegel und seiner Ehefrau Anna, geb. Salzbrunn, geboren. Meine Schulbildung empfing ich auf der Elementarschule meines Geburtsortes Groß-Strehlitz und auf dem Gymnasium in Glatz, das ich im Herbst 1892 in Prima verließ. Ich widmete mich dem Landmesserberuf und studierte nach einer längeren praktischen Ausbildungszeit in den Jahren 1895 bis 1897 an der Landwirtschaftlichen Hochschule in Berlin Geodäsie, Kulturtechnik und Landwirtschaftslehre. Im Herbst 1897 bestand ich die Landmesserprüfung und im Jahre 1904 die zweite Berufsprüfung für Katasterbeamte. Von 1906 bis 1910 war ich als Hilfsarbeiter im preußischen Finanzministerium beschäftigt, und in diesen Jahren studierte ich während meiner berufsfreien Zeit an der Berliner Universität Staatswissenschaften. Im Sommer 1914 setzte ich diese Studien in Basel fort; doch wurden sie bald durch den Krieg unterbrochen. Während des Krieges war ich vom zweiten Mobilmachungstage an ununterbrochen an der Front, und zwar anfangs als Kompagnieführer und in den letzten 2½ Jahren als Bataillonsführer in einem Infanterieregiment. Am 1. Januar 1920 trat ich aus dem Staatsdienst aus und übernahm die Leitung der taxwissenschaftlichen Abteilung bei der Kur- und Neumärkischen Hauptritterschaftsdirektion. An selbständigen größeren Schriften, neben zahlreichen kleineren, veröffentlichte ich bisher: „Die Kaufpreise für ländliche Besitzungen in Preußen von 1895 bis 1906," Heft 146 der Staats- und sozialwissenschaftlichen Forschungen, ferner „Die Bewegung der Kaufpreise für ländliche Besitzungen und die Entwicklung der Getreidepreise im Königreich Preußen von 1895 bis 1909" in Schmollers Jahrbuch für Gesetzgebung usw. 1910, Heft 4. Am 25. März 1920 unterzog ich mich dem examen rigorosum.

Piererſche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co., Altenburg, S.-A.